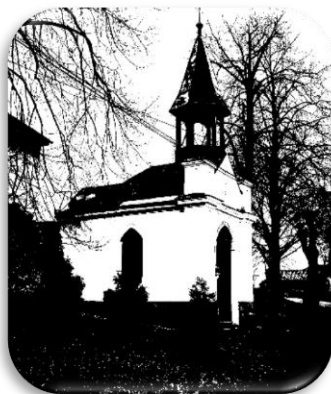


ÚZEMNÍ PLÁN OUBĚNICE



POŘIZOVATEL:

MĚSTSKÝ ÚŘAD DOBŘÍŠ
ODBOR VÝSTAVBY A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
ODDĚLENÍ VÝSTAVBY
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
MÍROVÉ NÁMĚSTÍ 1602, 263 01 DOBŘÍŠ
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA: ING. RADIM WEBER

OBEC, PRO JEJÍŽ ÚZEMÍ JE ÚZEMNÍ PLÁN POŘIZOVÁN:

OBEC OUBĚNICE
OUBĚNICE ČP. 49, 263 01 DOBŘÍŠ
STAROSTA: ZDENĚK BUMBA
URČENÝ ZASTUPITEL PRO SPOLUPRÁCI S POŘIZOVATELEM: ZDENĚK BUMBA

ZPRACOVATEL:

ATELIÉR VORLÍČEK S.R.O.
OKRUŽNÍ 28/14, 326 00 PLZEŇ
(AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT: ING. ARCH. MILOSLAV VORLÍČEK – AUTORIZACE ČKA Č. 01380)

Zpracováno v souladu s ustanovením § 47, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Datum zpracování: duben 2022



**Územní plán Ouběnice byl spolufinancován z prostředků státního rozpočtu ČR,
z programu Ministerstva pro místní rozvoj.**

Seznam zkratk:

BPEJ	Bonitované půdně ekologické jednotky
CO	Civilní obrana
EIA	Vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
EVL	Evropsky významné lokality
CHLÚ	Chráněné ložiskové území
MPZ	Městská památková zóna
NKP	Národní kulturní památka
NPÚ	Národní památkový ústav
OP	Ochranná pásma
ORP	Obec s rozšířenou působností
PO	Ptačí oblasti
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	Politika územního rozvoje
RP	Regulační plán
SEA	Vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
ÚAP	Územní analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPO	Územní plán obce
URÚ	Udržitelný rozvoj území
ÚS	Územní studie
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VVN/VN	Velmi vysoké napětí/Vysoké napětí
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „stavební zákon“.

Obsah:

TEXTOVÁ ČÁST VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

A.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	11
B.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	11
B.1	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ	11
B.2	OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ, ROZVOJ A PODPORA CESTNÍ SÍTĚ,	11
	ZEJMÉNA PRO PĚŠÍ A CYKLISTY	11
B.2.1	KULTURNÍ A ARCHITEKTONICKÉ HODNOTY	12
B.2.2	CIVILIZAČNÍ HODNOTY	14
C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	15
C.1	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY	15
C.2	PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ (FUNKČNÍ) USPOŘÁDÁNÍ	16
C.2.1	BYDLENÍ.....	16
C.2.2	OBČANSKÉ VYBAVENÍ.....	16
C.2.3	VÝROBA A PODNIKÁNÍ	16
C.2.4	REKREACE	17
C.2.4.1	CESTOVNÍ RUCH, NEPOBYTOVÁ REKREACE.....	17
C.2.4.2	INDIVIDUÁLNÍ REKREACE – STAVBY PRO RODINNOU REKREACI.....	17
C.2.4.3	HROMADNÁ REKREACE	17
C.2.4.4	AGROTURISTIKA.....	17
C.2.5	DOPRAVA	17
D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	17
E.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.....	18
F.	PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	18
G.	PODMÍNKY A POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ SYSTÉMU CENTER A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	19

H.	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	19
F.1	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	20
F.2	SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	26
G.1	KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	26
G.1.1	SILNIČNÍ DOPRAVA	26
G.1.1.1	MÍSTNÍ KOMUNIKACE.....	26
G.1.1.2	ÚČELOVÉ KOMUNIKACE, CESTY V KRAJINĚ	26
G.1.1.3	DOPRAVA V KLIDU	26
G.1.1.4	DOPRAVNÍ VYBAVENOST	26
G.1.1.5	PĚŠÍ DOPRAVA	27
G.1.1.6	CYKLISTICKÁ DOPRAVA.....	27
G.1.1.7	HIPOSTEZKY	27
G.2	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	27
G.2.1	ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ	27
G.2.2	SPOJE	27
G.2.3	ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	27
G.2.4	ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU	27
G.2.5	ODKANALIZOVÁNÍ	28
G.3	OBČANSKÉ VYBAVENÍ.....	29
G.4	CIVILNÍ OCHRANA.....	29
H.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	29
H.1	PROMÍTNUTÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY DO PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ	29
H.2	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	30
H.3	PROSTOROTVORNÉ VAZBY	30
H.4	PROSTUPNOST KRAJINY	30
H.5	OCHRANA PŘED POVODNĚMI A PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ.....	31
H.6	REKREACE.....	31
H.7	DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	31
I.	VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.....	31
I.1	OBEČNÉ PODMÍNKY	32

I.2	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH A JEJICH PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	33
I.3	STANOVENÍ PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	44
	J. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	44
	K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	45
	L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI	45
	M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	45
	N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	45
	O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	45
2.1	SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	47
	2.1.1 ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE (DÁLE TĚŽ PŮR)	47
	2.1.2 ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZŮR.....	48
2.2	SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	49
2.3	SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ.....	49
2.4	SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	49
3.	NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z §53 ODS. 5 a) - f) STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	53
3.1	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE §53 ODS. 4	53
3.2	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	53
3.3	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	54
3.4	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	54
3.5	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	54
	3.5.1 ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A PODMÍNEK PRO OCHRANU KULTURNÍCH, ARCHITEKTONICKÝCH A PŘÍRODNÍCH HODNOT	54
	3.5.2 PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVEB A PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV	56
	3.5.2.1 PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	56
	3.5.2.2 PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ PLOCH PŘESTAVEB.....	61

3.5.2.3 PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV	62
3.5.3 ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	63
3.5.4 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	64
3.5.4.1 ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVY	64
3.5.4.2 ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	67
3.5.4.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ.....	67
3.5.4.2.2 SPOJE	68
3.5.4.2.2 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	68
3.5.4.2.3 ŘEŠENÍ ZÁSOBOVÁNÍ VODOU	68
3.5.4.2.4 ŘEŠENÍ ODKANALIZOVÁNÍ	69
3.5.5 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	70
3.5.5.1 ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ KRAJINY	70
3.5.5.2 ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY	71
3.5.5.3 PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ	73
3.5.5.4 ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	73
3.5.5.5 ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ	74
3.5.5.6 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ÚZEMNÍCH REZERV	74
3.5.5.7 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI	75
3.5.5.8 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	75
3.5.5.9 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	75
3.5.5.10 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	75
3.5.5.11 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	ČÁST 75
3.5.6 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	POTŘEBY 75
P. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHL. Č. 500/2006 SB. ČÁST II ODSŤ. 1a) - d)	76
P.1 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	76
P.2 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	76
P.2.1 POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	76
P.2.1.1 POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	76
P.2.1.2 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ZEJMÉNA NA USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A MOŽNOSTI JEJÍCH ZMĚN	PROVĚŘENÍ 76

P.2.1.3	POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ZEJMÉNA NA PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 (5) STAVEBNÍHO ZÁKONA	PROVĚŘENÍ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ PROVĚŘENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VHODNÉ VYLOUČIT	77
P.2.1.4	POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT	STANOVENÍ	77
P.2.1.5	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	VEŘEJNĚ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ	77
P.2.1.6	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO	BUDE VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI	77
P.2.1.7	PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ		77
P.2.1.8	POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	USPOŘÁDÁNÍ	78
P.2.1.9	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	PLÁNU NA	78
P.2.1.10	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE		78
P.3	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	ŘEŠENÍ NA	78
P.3.1	ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND		79
P.3.2	POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA		81
Q.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ		81
R.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK		83

OBSAH VÝKRESOVÉ ČÁSTI VÝROKU

P.1	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1: 5 000
P.2	HLAVNÍ VÝKRES	1: 5 000
P.3	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ	1: 5 000

SCHÉMATA

S.1	SCHÉMA PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCHA A PLOCH PŘESTAVBY	1: 10 000
S.2	SCHÉMA POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ	1: 10 000

OBSAH VÝKRESOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

O.1	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1:5 000
O.2	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1:100 000
O.3	ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTR. ENERGÍ A SÍŤE ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ (SEK)	1:5 000
O.4	ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU A KANALIZACE	1:5 000
O.5	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	1:5 000
O.6	PŘÍRODA A KRAJINA	1:5 000
O.7	ZÁBORY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU	1:5 000

ÚZEMNÍ PLÁN OUBĚNICE

POŘIZOVATEL:

MĚSTSKÝ ÚŘAD DOBŘÍŠ
ODBOR VÝSTAVBY A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
ODDĚLENÍ VÝSTAVBY
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
MÍROVÉ NÁMĚSTÍ 1602, 263 01 DOBŘÍŠ
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA: ING. RADIM WEBER

OBEC, PRO JEJÍŽ ÚZEMÍ JE ÚZEMNÍ PLÁN POŘIZOVÁN:

OBEC OUBĚNICE
OUBĚNICE ČP. 49, 263 01 DOBŘÍŠ
STAROSTA: ZDENĚK BUMBA
URČENÝ ZASTUPITEL PRO SPOLUPRÁCI S POŘIZOVATELEM: ZDENĚK BUMBA

ZPRACOVATEL:

ATELIÉR VORLÍČEK S.R.O.
OKRUŽNÍ 28/14, 326 00 PLZEŇ
(AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT: ING. ARCH. MILOSLAV VORLÍČEK – AUTORIZACE ČKA Č. 01380)

Zpracováno v souladu s ustanovením § 47, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

TEXTOVÁ ČÁST



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Územní plán Ouběnice byl spolufinancován z prostředků státního rozpočtu ČR,
z programu Ministerstva pro místní rozvoj.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení správního orgánu, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Ouběnice
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Jméno a příjmení:	Ing. Radim Weber
Funkce:	vedoucí oddělení výstavby, Městský úřad Dobříš, odbor výstavby a životního prostředí, úřad územního plánování
<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>	

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY OBCE OUBĚNICE Č.

(dle § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění)

Zastupitelstvo obce Ouběnice příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, za použití § 43 odst. 4 a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád) v platném znění svým usnesením č.ze dne.....

vydává

ÚZEMNÍ PLÁN OUBĚNICE

Obsahující:

- Textovou část Územního plánu Ouběnice, která je nedílnou součástí tohoto Opatření obecné povahy jako Příloha č. 1
- Grafickou část Územního plánu Ouběnice, která je nedílnou součástí tohoto Opatření obecné povahy jako Příloha č. 2

ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění ÚP Ouběnice obsahuje:

- Textovou část Odůvodnění Územního plánu Ouběnice, která je nedílnou součástí tohoto Opatření obecné povahy jako Příloha č. 3
- Grafickou část Odůvodnění Územního plánu Ouběnice, která je nedílnou součástí tohoto Opatření obecné povahy jako Příloha č. 4

Poučení

Proti ÚP, který byl vydán formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek - § 173 odst. 2 Správního řádu.

Ing. Zlata Koukolíčková
místostarosta obce

Zdeněk Bumba
starosta obce

Datum nabytí účinnosti:

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím ÚP je správní území obce Ouběnice tvořené třemi historickými částmi (Ouběnice, Ostrov, a Chaloupky) na dvou katastrálních územích a to k. ú. Ouběnice u Dobříše (717045) a k.ú. Ostrov u Ouběnic (717037).

Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu se stavebním zákonem a zachycuje stav k 22.07.2021. Zastavěné území je zakresleno ve výkrese Základního členění území **P1** i v ostatních výkresech.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Východiskem pro stanovení základní koncepce rozvoje území je, mimo požadavků vyplývajících z právních předpisů a nadřazené ÚPD/PÚR, především současný stav území, na základě kterého je stanoveno optimální funkční využití ploch a jsou nastaveny vhodné podmínky pro prostorové uspořádání zástavby, případně další formy regulace rozvoje území.

Cílem je zajistit přiměřený rozvoj všech složek udržitelného rozvoje území při zachování a rozvoji jeho hodnot. Do územního plánu byly dále zahrnuty požadavky vlastníků pozemků a obce. Další rozvoj je omezen limity využití území, které byly zohledněny a odůvodněny. Nedílnou součástí koncepce je i zohlednění prognózy demografického vývoje počtu obyvatel především ve střednědobém horizontu.

Nedílnou součástí koncepce rozvoje území obce je samostatná koncepce rozvoje technické infrastruktury (zajištění zásobování energiemi a pitnou vodou; likvidace splaškových a dešťových vod), koncepce rozvoje dopravy (rozvoj silniční a cestní sítě; dopravní napojení rozvojových ploch, které to svým charakterem vyžadují), koncepce uspořádání krajiny (ÚSES, rozvoj sídelní i krajinné zeleně, protierozní opatření, prostupnost území, obnova údolních niv atd.).

Územní plán je koncipován s ohledem na udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah všech územních podmínek. Je proto zachován potenciál rozvoje převážně stávajících ekonomických aktivit a vytváření podmínek pro rozvoj podnikatelských aktivit, které by přispěly ke stabilizaci obyvatelstva. Územním plánem je podpořen rozvojový potenciál bydlení při zachování úrovně občanské vybavenosti a veřejných prostranství.

Veškerý rozvoj obce je koncipován tak, aby nedošlo k významným negativním zásahům do přírodních poměrů v území nebo narušení jeho hodnot.

V obci Ouběnice je základním cílem stabilizace trvale bydlícího obyvatelstva.

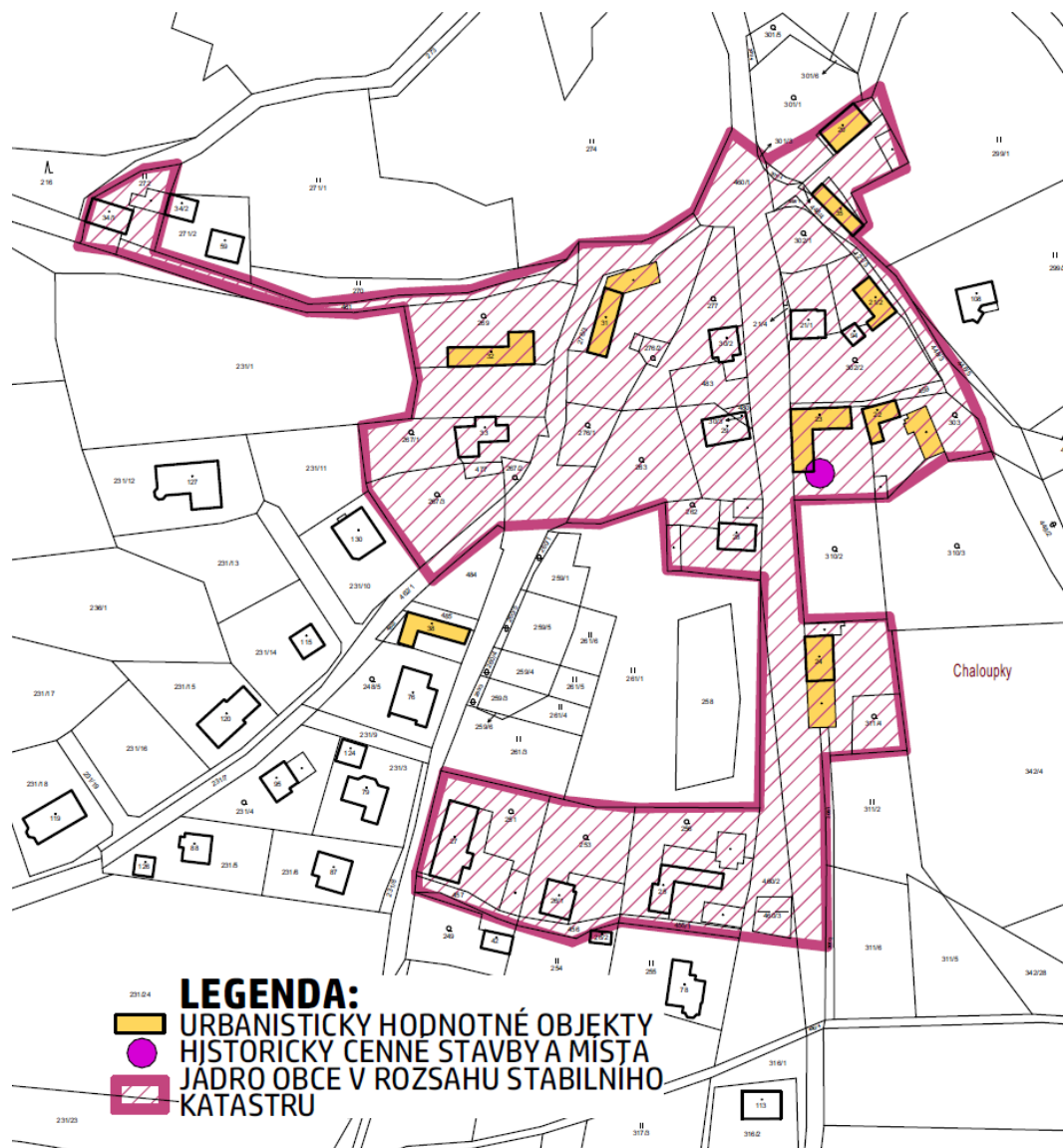
B.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ, ROZVOJ A PODPORA CESTNÍ SÍTĚ, ZEJMÉNA PRO PĚŠÍ A CYKLISTY

Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních, kulturních i civilizačních hodnot území, respektováním genia loci Obce a členité krajiny Středních Čech v území mezi Brdy na západě a Povltavím na východě.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto hodnoty:

B.2.1 KULTURNÍ A ARCHITEKTONICKÉ HODNOTY

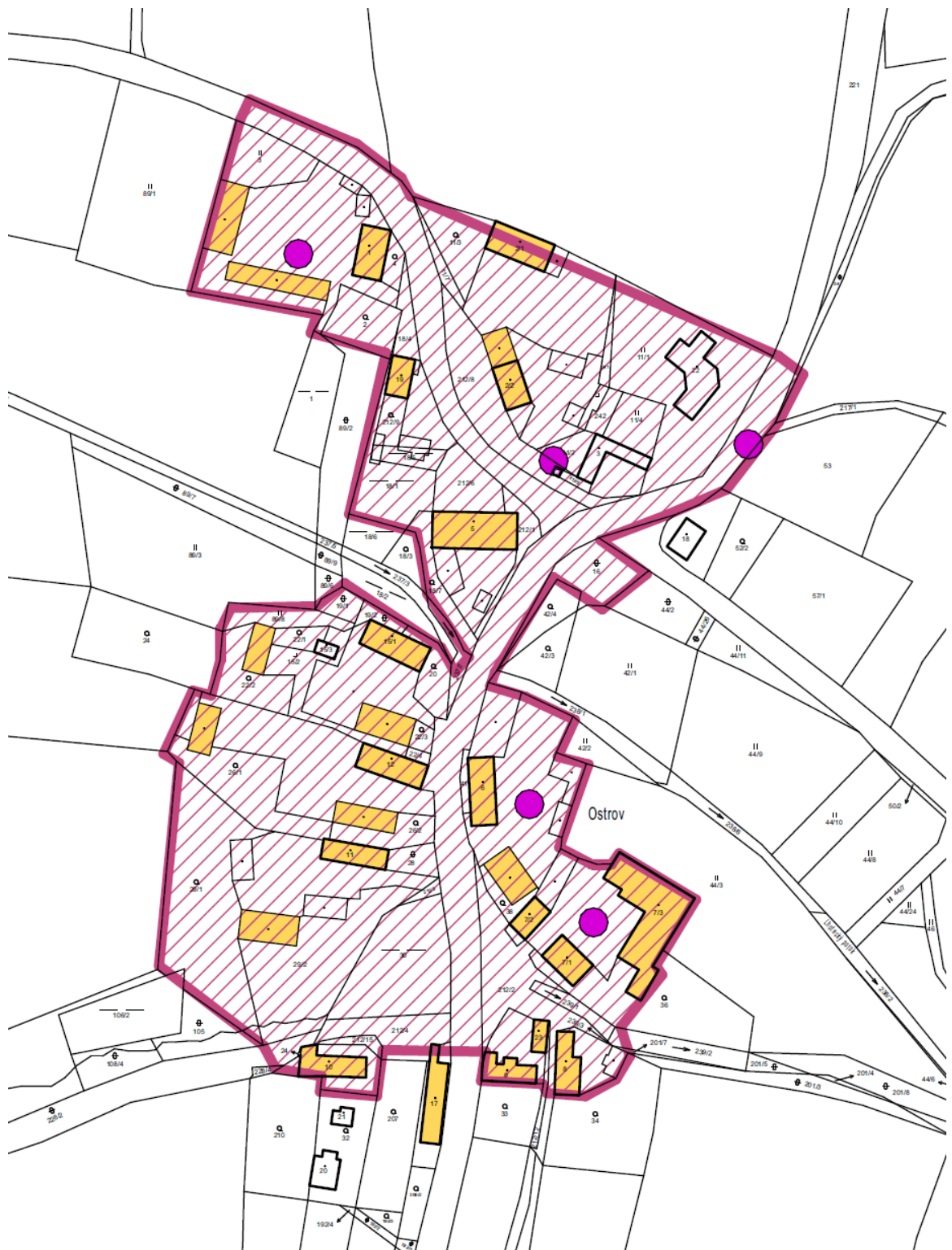
- území s archeologickými nálezy¹
- významné dominanty, pohledové horizonty a osy, cenné stavby a místa, památkově hodnotná jádra jednotlivých částí obce
- urbanisticky hodnotné objekty² v části Chaloupky, Ostrov a Ouběnice



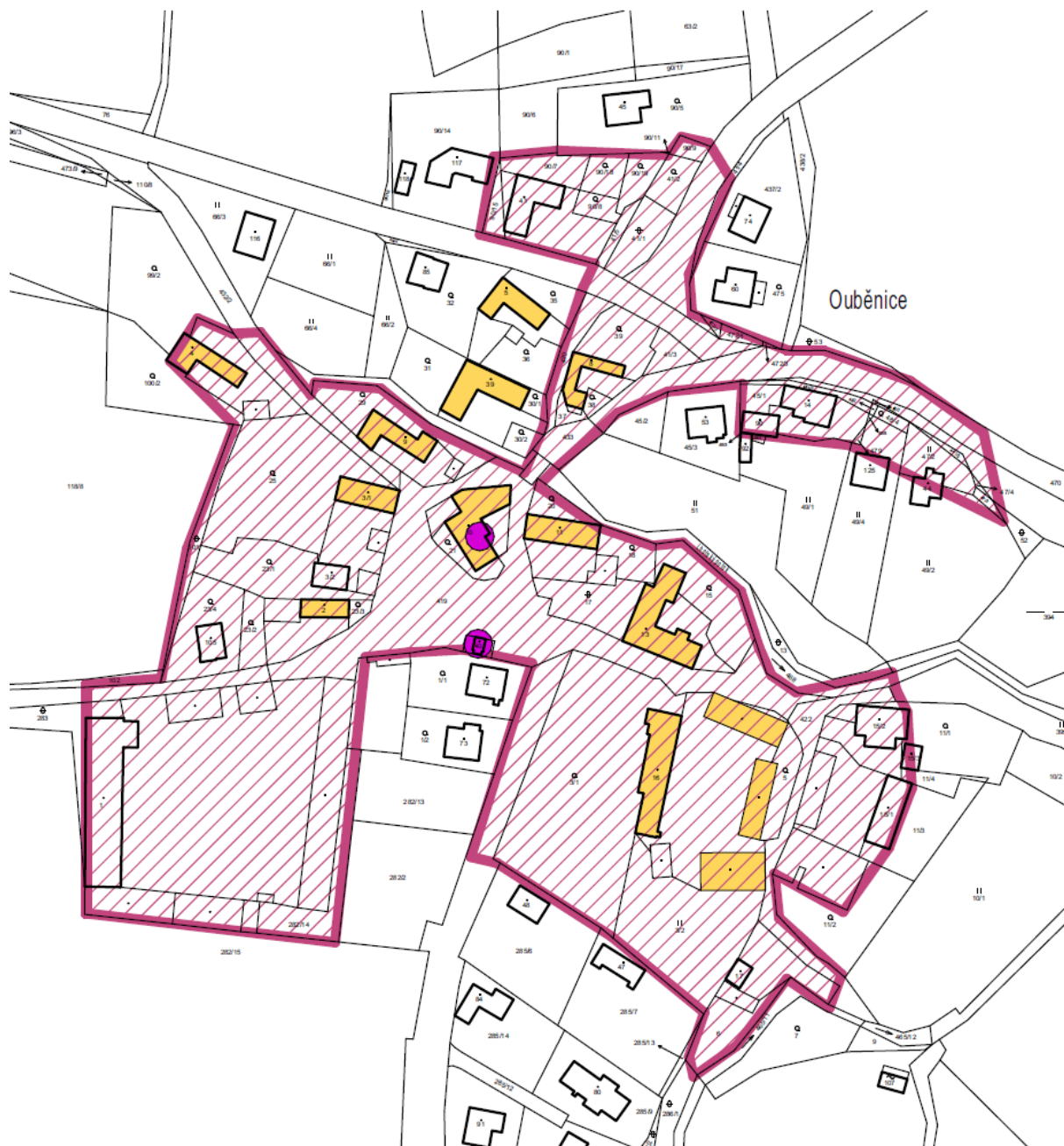
Obrázek 1 - Urbanistické a architektonické hodnoty v části Chaloupky

¹ Územím s archeologickými nálezy je území celé republiky. V územním plánu jsou vymezeny pouze kategorie s významným potenciálem archeologických nálezů (kat. I. až III.) Pro nevymezené lokality platí, že jsou rovněž územím s archeologickými nálezy, ovšem s minimálním potenciálem nálezů.

² Jedná se o objekty s tradičním charakterem zástavby, s objekty řazenými převážně kolmo ke komunikaci, s protáhlym půdorysem s poměrem stran min. 1:2, se symetrickou sedlovou střechou o sklonu 35-45 stupňů, s červenou či světle šedou, převážně skládanou, krytinou. Charakteristika urbanisticky významných objektů platí i pro části Ostrov a Ouběnice.



Obrázek 2 - Urbanistické a architektonické hodnoty v části Ostrov (legenda viz obr. 1)



Obrázek 3 - Urbanistické a architektonické hodnoty v části Ouběnice (legenda viz obr. 1)

Kulturní hodnoty ve smyslu kapitoly 5.2. Přílohy 1 ZÚR Středočeského kraje se v řešeném území nenacházejí.

B.2.2 CIVILIZAČNÍ HODNOTY

- silniční a cestní síť,
- významné ekonomické subjekty.

Hodnoty jsou v územním plánu popsány, jsou definovány formy jejich ochrany a jsou graficky vyznačeny v koordinačním výkresu. Podrobněji k ochraně a rozvoji hodnot v samostatné kapitole I.

Cestní síť je v území rozvinutá a zajišťuje odpovídající prostupnost území, prostupnost zemědělské krajiny i lesních ploch je v hlavních směrech dostatečná, jsou propojena všechna sousední sídla a směry vycházek.

Rozvoj cestní sítě je navržen v liniích doporučeného návrhu nezpevněných cest, realizace cest s propustným povrchem je přípustná ve všech plochách krajinných s rozdílným způsobem využití.

Civilizační hodnoty ve smyslu kapitoly 5.3. Přílohy 1 ZÚR Středočeského kraje se v řešeném území nenacházejí.

B.2.3 PŘÍRODNÍ HODNOTY

- územní systém ekologické stability (ÚSES)
- významné krajinné prvky
- plochy lesů v území
- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany I. a II.)

Příroda a krajina je v řešeném území chráněna pouze obecně, **ochrana a rozvoj hodnot přírody a krajiny** jsou realizovány koncepcí uspořádání krajiny podrobněji popsané v kapitole E.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY

Obec Ouběnice je rozložena v řešeném území v jihovýchodním sektoru území obce (část Ouběnice a Chaloupky) s „ostrovní“ polohou části Ostrov ležící v severozápadním sektoru území obce na křížení silnic č. 10277 (Dlouhá Lhota – Druhlice) a č. 11816 (Višňová – Obořiště).

Zástavba obce je tak víceméně rozdělena na tři části, a to zástavbu podél silnice III. třídy č. 10227 Dlouhá Lhota – Druhlice, která prochází ve směru západ – východ částmi obce Ostrov a Ouběnice tvořené nesouvislou nízkopodlažní zástavbou. Směrem jižním od této komunikační „páteře“ obce leží v části Chaloupky významná část zástavby obce.

Historická „centra“ (původní návsi) částí obce Ouběnice se nacházejí v případě Ouběnic zhruba jižně od této komunikační „páteře“, v případě Ostrova není historicky vymezená náves jednoznačně „čitelná“, byť její funkci pravděpodobně plnil současný prostor křižovatky silnice č. 10227 a silnice č. 11816. Část Chaloupky historicky definovanou náves postrádá.

Významné dominanty (kaple Panny Marie na návsi v Ouběnicích a kaplička v Ostrově, hospodářské dvory - především hospodářský dvůr situovaný východně od kaple Panny Marie, který je barokního původu, dům čp. 23, radnice, hasičská zbrojnice, vrch Hradiště), které tvoří jistý *genius loci* obce, budou respektovány a nová zástavba jim nebude konkurovat.

Územní plán stabilizuje význam Ouběnic v regionální struktuře osídlení středních Čech. Jednotlivá sídla řešeného území se budou i nadále rozvíjet v rámci obce. Není ovšem počítáno se srůstáním jednotlivých částí.

Samostatná lokalita „Hora“ na jihovýchodním okraji řešeného území zůstává ve stávajícím rozsahu jako oddělené území, jejíž dopravní napojení na vlastní obec se nemění.

Hlavní body návrhu koncepce uspořádání sídelní struktury:

- Návrh vychází z rozvojových předpokladů území daných dopravní i regionální polohou.
- Demografická prognóza má vzhledem k nejednoznačnému vývoji pouze orientační charakter. Obec patrně ve střednědobém horizontu populačně mírně poroste a tomu je uzpůsoben návrh zastavitelných ploch.
- Koncepce zahrnuje rozvoj všech územních podmínek pro udržitelný rozvoj území v přiměřeném rozsahu odpovídajícímu charakteru a regionální poloze území tak, aby byl zajištěn jeho komplexní rozvoj a ochrana

hodnot území.

- Koncepce splňuje cíle a úkoly územního plánování obsažené v §18 resp. §19 zákona 183/2006 Sb., a zohledňuje priority vyplývající z politiky územního rozvoje ČR a nadřazených územně-plánovacích dokumentů.
- Koncepce primárně zahrnuje rozvoj v zastavěném území obce a v druhé řadě návrh zastavitelných ploch mimo něj. Plochy brownfields jsou navrženy k vhodnému využití pro jiné funkce.
- Územní plán zohledňuje stávající ráz území, navržená koncepcí z něj přímo vychází a odpovídají mu stanovené podmínky prostorového a funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Největší rozsah zastavitelných ploch a ploch přestavěb je navržen v části Ouběnice a Chaloupky. Plochy určené pro bydlení jsou navrženy téměř všemi směry kolem zastavěného území. Menší rozsah zastavitelných ploch je navržen v místní části Ostrov.
- Plochy pro ekonomické aktivity a komerční občanskou vybavenost jsou stabilizovány v části Ostrov a Ouběnice.

C.2 PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ (FUNKČNÍ) USPOŘÁDÁNÍ

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich plošného uspořádání.

C.2.1 BYDLENÍ

Hlavní rozvíjející se funkcí v obci Ouběnice je a bude bydlení, v přiměřené míře integrované s dalšími nerušícími funkcemi, zejména drobným podnikáním. Navrženy jsou zejména plochy pro bydlení a dále plochy pro doplnění vybavenosti.

Všechny rozvojové lokality pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, případně jsou využity volné plochy uvnitř zastavěného území.

Podmínky prostorové regulace jsou stanoveny tak, aby byl v maximální míře respektován charakter stávající zástavby a zástavba byla co nejlépe začleněna do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního obytného prostředí.

Součástí ploch pro obytnou zástavbu by měly být v přiměřené míře i plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích.

C.2.2 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Obec má vzhledem ke své velikosti a významu ve struktuře osídlení daného území pouze omezený rozsah občanské vybavenosti. Zařízení občanského vybavení, zejména veřejné infrastruktury, jsou územním plánem stabilizována. V bývalém sidecar-crossovém areálu na západním okraji části Ouběnic je v rámci ploch změny Z11 navržena plocha pro občanské vybavení (tělovýchovné a sportovní zařízení – zatím bez bližší specifikace).

Další vybavenost může být při dodržení podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití umísťována v plochách obytné zástavby.

Stávající funkční plochy sportu a tělovýchovy jsou územním plánem stabilizovány.

C.2.3 VÝROBA A PODNIKÁNÍ

Výrobní a rozsáhlejší podnikatelské aktivity jsou soustředěny v obci Ouběnice především na jihovýchodním okraji části Ouběnic a Ostrova, a to konkrétně na jihovýchodním okraji stávající zástavby v části obce Ouběnice, kde se nachází stávající výrobně skladový areál a dále na jihovýchodním okraji stávající zástavby v části Ostrov, kde se nachází stávající obchodně skladový areál. V dalších částech obce územní plán jejich

rozvoj neumožňuje, aby nedocházelo k narušování kvality obytného prostředí. Pro rozvoj podnikatelských aktivit je navržena plocha Z18 v části Ostrov navazující na stávající areál.

Stávající areály nemají stanovené pásmo hygienické ochrany, proto negativní účinky provozovaných činností nesmí překročit hranice areálu nebo plochy s rozdílným způsobem využití, ve které jsou umístěny. Bývalý areál zemědělské výroby v části Ouběnice je nefunkční a je územním plánem transformován na plochy bydlení. Část zemědělského areálu sousední obce Druhlice ležící v severovýchodním sektoru obce Ouběnice je územním plánem stabilizována.

C.2.4 REKREACE

C.2.4.1 CESTOVNÍ RUCH, NEPOBYTOVÁ REKREACE

Územní plán podporuje v rámci obce možnost rozvoje zařízení cestovního ruchu, a to především v rámci plochy Z11 s možností jak transformace stávajících objektů, tak s možností zřizování nových zařízení (stravovací či ubytovací zařízení, agroturistické zařízení, parkoviště pro návštěvníky a podobně).

Pro rekreační využití i pro místní pěší a cyklistickou dopravu stabilizuje územní plán stávající síť cest v krajině a na vhodných místech ji doplňuje; zejména obnovením původních cest ve směru z Ostrova na Druhlice a z Chaloupek směrem jihozápadním na Višňovou a směrem východním na Bělohrad. Požadováno je rovněž doplnění stromořadí podél těchto cest.

C.2.4.2 INDIVIDUÁLNÍ REKREACE – STAVBY PRO RODINNOU REKREACI

V krajině na území obce Ouběnice není stávající chatová zástavba (stavby pro rodinnou rekreaci zapsané v katastru nemovitostí). Územní plán nenavrhuje plochy pro novou výstavbu staveb pro rodinnou rekreaci.

C.2.4.3 HROMADNÁ REKREACE

Zařízení pro hromadnou rekreaci nejsou na území obce umístěna, územní plán tento stav stabilizuje a žádná zařízení pro hromadnou rekreaci na území obce nenavrhuje.

C.2.4.4 AGROTURISTIKA

Nová zařízení je možné umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití např. v plochách zemědělské výroby. Jako vhodným areálem pro toto využití se jeví usedlost Hora na východě obce a usedlost čp. 58 v části Chaloupky.

C.2.5 DOPRAVA

Územní plán není dotčen žádnou dopravní stavbou z nadřazené ÚPD (ZÚR Středočeského kraje).

Územní plán stabilizuje stávající síť pozemních komunikací a doplňuje ji návrhem okružní křižovatky v místě křížení silnic III/11816 a III/10227.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

- Návrh ÚP nemění současnou koncepci dopravy, která je vyhovující. Jsou zajištěny podmínky pro realizaci nadmístních dopravních záměrů. Ke všem rozvojovým plochám je zajištěn či je navrhnut dopravní přístup.
- V území nejsou navrženy nadmístní záměry technické vybavenosti. Síť TI (distribuce elektřiny a pitné vody, odkanalizování, slaboproudé rozvody) budou rozvíjeny v závislosti na využití rozvojových ploch. Plynofikace obce se nepředpokládá.

- Rozvoj veřejných prostranství je vázán na rozsáhlejší zastavitelné plochy nebo v jiných vytipovaných lokalitách. Principem je také ochrana stávajících veřejných prostranství.
- Rozvoj občanské vybavenosti je navržen v míře odpovídající jejímu současnému stavu a rozvojovému potenciálu obce ve střednědobém horizontu (sociální služby) s možností rozvoje v rámci stávajících ploch OV.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

- Konceptce uspořádání krajiny vychází ze současného stavu území, je respektován způsob rozmístění krajinných ploch, protože se jedná o určující znak(y) krajinného rázu. Obec je charakteristická vysokým plošným zastoupením zemědělsky využívaných ploch a velmi malou plochou lesů. Podíl stabilních ploch (lesy, krajinná zeleň) v území je relativně nízký. V zemědělské krajině na sever od části Ostrov stabilní plochy zeleně chybí. Navržené změny v krajině souvisí s protierozními, retenčními a ekostabilizačními opatřeními a s podporou prostupnosti krajiny. Bližší popis koncepce je součástí stejnojmenné kapitoly H.
- Na území obce se nachází několik vodotečí a vodních ploch. Jedná se zejména o:

a.) vodoteče

Název	IDVT vodní linie	správce
Kocába	10100074	Povodí Vltavy s.p., Lesy ČR s.p.
Lhotecký potok	10245034	Povodí Vltavy s.p.
Chaloupka	10270253	Lesy ČR s.p.

b.) vodní plochy

Název	vlastník
Splavěcí rybník	Obec Ouběnice
Ouběnický rybník (v obci pod silnicí na Skalici)	Obec Ouběnice
Ostrovský rybník (západně od silnice na Višňovou)	manž. Koukolíčkoví, Ostrov, Ouběnice

F. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Bude zachována stávající urbanistická struktura sídel a jejich celkový obraz.

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová zástavba co nejméně narušila panorama obce při dálkových pohledech – v okrajových, pohledově exponovaných plochách se předpokládá pouze nízkopodlažní zástavba.

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich prostorového uspořádání. Povolovaná výstavba musí být v souladu se strukturou zástavby, která je uvedena v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Veškerá nová zástavba v historických jádrech částí obce (vymezení viz obr. 1 až obr. 3 v bodě B.2.1) musí odpovídat tradičnímu charakteru zástavby³. Mimo historická jádra je tradiční charakter zástavby doporučen.

³ Tradiční zástavba – objekty řazeny převážně kolmo ke komunikaci, s protáhlým pravidelným půdorysem, s poměrem stran min. 1:2, symetrickou sedlovou střechou se sklonem 35-45 stupňů a s červenou nebo světle šedou skládanou krytinou.

Stanovují se tyto základní typy prostorové struktury, které jsou vymezeny ve schématu S1:

Částečně uspořádaná struktura zástavby – pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby s hlavním využitím umístěny ve vazbě na veřejná prostranství při obvodu plochy a tím je hmotově spoluutvářet, nemusí však veřejná prostranství stavebně vymezovat. Ostatní stavby mohou být umístěny libovolně.

Rostlá struktura zástavby – stavby musí být umístěny v souladu s historickými principy osazování a prostorové orientace staveb v Podbrdském regionu.

Rozptýlená struktura zástavby – stavby umístěné ve volné krajině s minimalizací vzájemných pohledových vazeb.

Individuálně stanovená struktura zástavby – pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umístěny v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství (ulice). V případě sousedství s více různými strukturami, přístupnými z téhož veřejného prostranství (ulice), lze vyjít z kterékoli z nich. V ostatních případech není struktura zástavby stanovena.

G. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ SYSTÉMU CENTER A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Vyjmenovaná veřejná prostranství budou využívána v souladu se stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití. Veřejná zeleň na těchto prostranstvích bude chráněna a doplňována. Parter veřejných prostranství bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, osvětlení, bezpečných her dětí, bezpečnosti dospělých, parkování.

Základní systém veřejných prostranství v obci Ouběnice tvoří tato veřejná prostranství:

- prostranství před budovou Obecního úřadu
- prostranství původní návsi s kapličkou v části Ouběnice
- prostranství původní návsi s kapličkou v části Ostrov
- prostranství kolem požární nádrže v části Chaloupky

Z toho centrální funkci s koncentrací služeb veřejného vybavení plní v obci:

- prostranství před budovou Obecního úřadu

Základním veřejným prostranstvím v části Ouběnice je:

- prostranství před budovou Obecního úřadu
- prostranství původní návsi s kapličkou

Základním veřejným prostranstvím v části Ostrov je:

- prostranství původní návsi s kapličkou

Základním veřejným prostranstvím v části Chaloupky je:

- prostranství kolem požární nádrže

H. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Nové rozvojové plochy pro zástavbu jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území a jsou využívány volné enklávy v území, nejsou zakládána zcela nová jádra zástavby v krajině.

Maximální ohled je brán na ochranu krajiny a její nezastavitelnost (s výjimkou přípustných staveb v plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavitelném území), při současném umožnění rozvoje „měkkého“ cestovního ruchu („měkkým“ cestovním ruchem je například agroturistika, pěší turistika,

cyklistika a další aktivity cestovního ruchu realizované v souladu s podmínkami stanovenými tímto územním plánem).⁴

F.1 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území:

Z01 OUBĚNICE, MÁCHA

Bydlení venkovské (BV)

Počet rodinných domů: 2

Počet obyvatel: 6

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma silnice III. třídy
- respektování trasy hlavního odvodňovacího zařízení (HOZ) včetně manipulačního prostoru šířky 3,0 m od osy vedení na každou stranu)
- respektování podmínek výstavby MO ČR (ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb vyžadujících vertikální ochranu, venkovní vedení VN a VVN atd., pouze na základě závazného stanoviska MO ČR)

Z02 OUBĚNICE, U HASIČÁRNY (ZÁPADNĚ OD BUDOVY HZS)

Bydlení venkovské (BV)

Počet rodinných domů: 2

Počet obyvatel: 6

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování území archeologických nálezů

Z03 OUBĚNICE, TURISMO

Smíšené venkovské (SV)

Počet rodinných domů: 1

Počet obyvatel: 3

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma VN vedení
- respektování pásma šířky 50,0 m PUPFL (ochranné pásmo lesa) a absolutní výškovou bonitu dřevin (AVB) v přilehlé porostní skupině (18,0 m).⁵
- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na zohlednění vlivu hluku v případě navržených provozů s hlukovou zátěží v rámci lokality na navržené bydlení

Z04 CHALOUPKY, ČERŇANSKÝ

Smíšené venkovské (SV)

Počet rodinných domů: 2

Počet obyvatel: 6

⁴ U nových rozvojových ploch je potřeba respektovat ochranné podmínky zvláště chráněných druhů živočichů dle náleзовé databáze AOPK ČR.

⁵ Údaj o AVB se vztahuje k datu zpracování ÚP Při řešení konkrétního případu bude tato hodnota vždy stanovena orgánem státní správy lesů závazným stanoviskem dle aktuálního stavu porostu uvedeného v LHP či LHO. Tato podmínka platí i pro plochy Z11, Z12, Z13, Z14 a územní rezervy R01 a R02.

podmínky využití plochy:

- respektování ochranných pásem IS
- respektování trasy hlavního odvodňovacího zařízení (HOZ) včetně manipulačního prostoru šířky 3,0 m od osy vedení na každou stranu)
- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na zohlednění vlivu hluku v případě navržených provozů s hlukovou zátěží v rámci lokality na navržené bydlení

Z05 CHALOUPKY, U KOCÁBY

Technická infrastruktura (TI)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranných pásem IS
- respektování pásma šířky 8,0 od břehové čáry potoka Kocáby pro zajištění možnosti přístupu správce toku
- respektování trasy hlavního odvodňovacího zařízení (HOZ) včetně manipulačního prostoru šířky 3,0 m od osy vedení na každou stranu)
- respektování biokoridoru LK05

Z07 CHALOUPKY, ZÁPAD II (VACEK)

Bydlení venkovské (BV)

Počet rodinných domů: 1

Počet obyvatel: 3

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS

Z08 CHALOUPKY, ZÁPAD III (HLINOVSKÝ)

Bydlení venkovské (BV)

Počet rodinných domů: 1

Počet obyvatel: 3

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování území archeologických nálezů Hradiště

Z09 CHALOUPKY, JIH I

Bydlení venkovské (BV)

Počet rodinných domů: 3

Počet obyvatel: 9

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS

Z10 CHALOUPKY, JIH II

Bydlení venkovské (BV)

Počet rodinných domů: 1

Počet obyvatel: 3

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS

Z11 OUBĚNICE, SPORT AREÁL U KOCÁBY

Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování lokálního biokoridoru LK01
- respektování pásma šířky 8,0 od břehové čáry potoka Kocáby pro zajištění možnosti přístupu správce toku
- respektování pásma šířky 50,0 m PUPFL (ochranné pásmo lesa) a absolutní výškovou bonitu dřevin (AVB) v přílehlé porostní skupině (18,0 m)
- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na doložení vlivu hluku z navržené plochy na navrženou obytnou zástavbu (Z03)

Z12 OUBĚNICE, HEJNALOVÁ

Bydlení venkovské (BV)

Počet rodinných domů: 2

Počet obyvatel: 6

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování pásma šířky 50,0 m PUPFL (ochranné pásmo lesa) a absolutní výškovou bonitu dřevin (AVB) v přílehlé porostní skupině (18,0 m od severozápadního okraje lesa a 26,0 m od jižního okraje lesa).

Z15 OSTROV, U SILNICE I

Bydlení venkovské (BV)

Počet rodinných domů: 2

Počet obyvatel: 6

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma silnice III. třídy
- respektování podmínek výstavby MO ČR (ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb vyžadujících vertikální ochranu, venkovní vedení VN a VVN atd., pouze na základě závazného stanoviska MO ČR)
- respektování podmínek výstavby MŽP ČR (výstavbu na poddolovaném území možno realizovat na základě expertního báňského posudku a postupu dle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“)
- respektování ochranného pásma (dále jen „OP“) s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy a OP vnitřní vodorovné plochy) letiště Příbram

Z16 OSTROV, U SILNICE II

Bydlení venkovské (BV)

Počet rodinných domů: 3

Počet obyvatel: 9

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma silnice III. třídy
- respektování ochranného pásma IS

- respektování podmínek výstavby MO ČR (ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb vyžadujících vertikální ochranu, venkovní vedení VN a VVN atd., pouze na základě závazného stanoviska MO ČR)
- respektování podmínek výstavby MŽP ČR (výstavbu na poddolovaném území možno realizovat na základě expertního báňského posudku a postupu dle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“)
- respektování ochranného pásma (dále jen „OP“) s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy a OP vnitřní vodorovné plochy) letiště Příbram

Z17 OSTROV, U SILNICE III

Bydlení venkovské (BV)

Počet rodinných domů: 3

Počet obyvatel: 9

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma silnice III. třídy
- respektování ochranného pásma IS
- respektování podmínek výstavby MO ČR (ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb vyžadujících vertikální ochranu, venkovní vedení VN a VVN atd., pouze na základě závazného stanoviska MO ČR)
- respektování ochranného pásma (dále jen „OP“) s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy a OP vnitřní vodorovné plochy) letiště Příbram
- respektování pásma šířky 6,0 od břehové čáry Lhoteckého potoka pro zajištění možnosti přístupu správce toku
- respektování trasy hlavního odvodňovacího zařízení (HOZ) včetně manipulačního prostoru šířky 3,0 m od osy vedení na každou stranu)
- respektování lokálního biokoridoru LK03

Z18 OSTROV, POD LHOTECKÝM POTOKEM

výroba a skladování – skladování (VK)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování lokálního biokoridoru LK04 a LK05
- respektování pásma šířky 6,0 od břehové čáry Lhoteckého potoka pro zajištění možnosti přístupu správce toku
- respektování podmínek výstavby MO ČR (ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb vyžadujících vertikální ochranu, venkovní vedení VN a VVN atd., pouze na základě závazného stanoviska MO ČR)
- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na doložení vlivu hluku na navrhovanou (lokalita Z17) i stávající obytnou zástavbu a to v případě navržených provozů s hlukovou zátěží

- respektování ochranného pásma (dále jen „OP“) s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy a OP vnitřní vodorovné plochy) letiště Příbram

Z19 OSTROV – ČOV_2

Technická infrastruktura (TI)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranných pásem IS
- respektování podmínek výstavby MO ČR (ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb vyžadujících vertikální ochranu, venkovní vedení VN a VVN atd., pouze na základě závazného stanoviska MO ČR)
- respektování pásma šířky 6,0 od břehové čáry Lhoteckého potoka pro zajištění možnosti přístupu správce toku
- respektování ochranného pásma silnice III. třídy
- respektování biokoridoru LK03
- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na umístění ČOV tak, aby její navržené ochranné pásmo nezasahovalo do ploch občanské vybavenosti (Z11)

Z20 OSTROV, NAD PÍSEČNICÍ

Bydlení venkovské (BV)

Počet rodinných domů: 1

Počet obyvatel: 3

podmínky využití plochy:

- respektování pásma šířky 6,0 od břehové čáry přilehlého potoka (p.p.č. 239/2 k.ú. Ostrov u Ouběnic) pro zajištění možnosti přístupu správce toku
- respektování ochranného pásma IS
- respektování podmínek výstavby MO ČR (ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb vyžadujících vertikální ochranu, venkovní vedení VN a VVN atd., pouze na základě závazného stanoviska MO ČR)
- respektování ochranného pásma (dále jen „OP“) s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy a OP vnitřní vodorovné plochy) letiště Příbram
- respektování biokoridoru LK04

Územní plán navrhuje tyto plochy přestavby:

P01 OUBĚNICE, KARO (BÝVALÝ ZEMĚDĚLSKÝ AREÁL)

Smíšené venkovské (SV)

Počet rodinných domů: 8

Počet obyvatel: 24

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování území archeologických nálezů

- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na zohlednění vlivu hluku v případě navržených provozů s hlukovou zátěží v rámci lokality na navržené bydlení

P02 OUBĚNICE, NA STATKU (BÝVALÝ ZEMĚDĚLSKÝ AREÁL)

Smíšené venkovské (SV)

Počet rodinných domů: 7

Počet obyvatel: 21

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování území archeologických nálezů
- respektování lokálního biokoridoru LK03
- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na zohlednění vlivu hluku v případě navržených provozů s hlukovou zátěží v rámci lokality na navržené bydlení
- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na doložení vlivu hluku z navazující stávající plochy výroby a skladování (VK), v případě provozů s hlukovou zátěží, na navrhované bydlení

P03 OUBĚNICE, U RYBNÍKA

Technická infrastruktura (TI)

podmínky využití plochy:

- respektování podmínek výstavby MO ČR (výstavbu přesahující 100 m nad terénem lze realizovat pouze na základě závazného stanoviska MO ČR)
- respektování lokálního biokoridoru LK01 a LK03
- respektování ochranných pásem IS
- respektování pásma šířky 8,0 od břehové čáry potoka Kocába pro zajištění možnosti přístupu správce toku
- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na umístění ČOV tak, aby její navržené ochranné pásmo nezasahovalo do ploch stávající obytné zástavby

Územní plán navrhuje tyto plochy územních rezerv:

R01 OUBĚNICE, ZA HOROU I

Bydlení venkovské (BV)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování pásma šířky 50,0 m PUPFL (ochranné pásmo lesa) a absolutní výškovou bonitu dřevin (AVB) v přilehlé porostní skupině (18,0 m od západního okraje lesa a 28,0 m od jižního okraje lesa).

R02 OUBĚNICE, ZA HOROU II

Bydlení smíšené venkovské (BV)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování pásma šířky 50,0 m PUPFL (ochranné pásmo lesa) a absolutní výškovou bonitu dřevin (AVB) v přilehlé porostní skupině (28,0 m od jižního okraje lesa)

- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na zohlednění vlivu hluku v případě navržených provozů s hlukovou zátěží v rámci lokality na navržené bydlení

F.2 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

- Systém sídelní zeleně tvoří především plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích (plochy ZV), zezeň soukromá a vyhrazená (ZS) a zezeň přírodního charakteru v zastavěném území (ZP).
- Samostatně vymezené stabilizované plochy veřejné zeleně s vysokým významem pro kvalitu veřejného prostoru jsou:
 - parčík před kapličkou v Ouběnicích
 - veřejná zezeň před obecním úřadem
- U nově navržené zástavby na přechodu do krajiny je podmínkou pro její realizaci výsadba střední a vysoké zeleně.
- V nově navržených zastavitelných a přestavbových plochách budou vymezeny plochy zeleně na veřejných prostranstvích minimálně v rozsahu odpovídajícím zákonným předpisům.

G.1 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

G.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

Současná silniční síť tvořená silnicemi III/11816 Dolní Hbity – Obořiště a III/10227 Dlouhá Lhota – Svate Pole je v území stabilizována a je respektována.

Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů.

G.1.1.1 MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Současný systém místních komunikací je v území plně stabilizován a realizován.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou napojeny na systém místních komunikací.

Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné. V ostatních případech bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací.

G.1.1.2 ÚČELOVÉ KOMUNIKACE, CESTY V KRAJINĚ

Krajina je prostupná díky poměrně husté síti cest v krajině.

Je navržena obnova několika zaniklých cest včetně chybějících propojení či úprava a rozšíření cest stávajících.

Další cesty je možné dle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

G.1.1.3 DOPRAVA V KLIDU

V obci se nenacházejí veřejná parkoviště a územní plán ani nepočítá s jejich zřizováním.

Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů a areálů.

G.1.1.4 DOPRAVNÍ VYBAVENOST

Dopravní vybavenost není v obci umístěna a není ani územním plánem navrhována.

G.1.1.5 PĚŠÍ DOPRAVA

Chodníky nejsou ve stávající zástavbě realizovány. V navrhované zástavbě se uvažuje spíše se zklidněním motorové dopravy pomocí vhodných dopravně technických opatření než s výstavbou chodníků. V nově navrhovaných lokalitách lze uvažovat i o realizaci komunikací v režimu obytné zóny, tedy komunikací se smíšeným provozem na jedné úrovni (týká se především plochy R01).

V území je jedna pěší turistická tras vedených po stávajících účelových komunikacích, polních i lesních cestách.

G.1.1.6 CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Značené cyklistické trasy se v řešeném území nenacházejí. V rámci koncepce cyklotras 2017-2023 jsou řešeným územím vedeny dvě cyklotrasy (bez určení třídy) v severojižním a východozápadním směru využívající stávající systém silnic III. tříd a místních obslužných komunikací.

G.1.1.7 HIPOSTEZKY

Hipostezky je možné zřizovat v rámci ploch v nezastavěném území, s ohledem na zájmy ochrany přírody.

G.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

G.2.1 ZÁSBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Koncepce řešení

Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám obce.

Pro navrhovanou zástavbu je navržena nová trafostanice a výměna či posílení některých stávajících trafostanic. Některé menší zastavitelné plochy lze napojit ze stávajících trafostanic nebo rozvodů NN.

Nově navržená zástavba respektuje stávající rozvodná zařízení, případně je navrženo jejich přeložení.

Rozvody NN a VN v nově navržených lokalitách budou vedeny v zemi.

G.2.2 SPOJE

Koncepce řešení

Navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť, která je ve všech sídlech řešeného území.

Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreléových tras, včetně jejich ochranných pásem jsou návrhem respektovány, popřípadě bude v dalším stupni dokumentace navržena jejich přeložka.

Další vysílače mobilních operátorů územní plán nenavrhuje. Jejich případné umístování musí být v souladu s podmínkami funkčního a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. V nezastavěném území je jejich umístování nepřijatelné.

G.2.3 ZÁSBOVÁNÍ PLYNEM

Vzhledem k ekonomické nerentabilitě (vzdálenost nejbližšího připojovacího bodu, celková efektivita), není plynofikace území řešena.

G.2.4 ZÁSBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Koncepce řešení

Obec Ouběnice je v současné době z větší části zásobena pitnou vodou ze studní individuálního zásobování pitnou vodou a z menší části z vodovodu pro veřejnou potřebu, který má ve správě 1.Sčv Příbram.

Do obce je v současné době pitná voda dopravována ze skupinového vodovodu Příbram z úpravní vody Hatě (alt. ÚV Hvězdička). Z ÚV Hatě se voda čerpá pomocí ČS Hatě do VDJ. Háje – pitný 2×150 m³ (594,3/590,3 m n.m.). Z tohoto vodojemu vede gravitační řad, který jde podél úpravní vody Drásov dále směrem na Dobříš do VDJ. Chlum 1×100 m³ (489,8/485,8 m n.m.). Z tohoto vodojemu je vedena „Dobříšská“ větev gravitačního řadu, na kterou navazuje odbočující přívodný řad do VDJ Nečín 2×50 m³ (469,0/463,0 m n.m.). Z této „Dobříšské“ větve skupinového vodovodu jsou ještě zásobeny tyto obce a místní části: Bytíz, Dubenec, Dlouhá Lhota, Drásov, Višňová, Skalka, Obořiště, Svaté Pole, Lhotka, Rosovice, Holšiny a částečně Dobříš, Sychrov, Ostrov, Druhlice, Skalice, Bělohrad, Nečín, Drevníky, Daleké Dušníky, Libice a Rybníky. Z ÚV Hvězdička se bude pitná voda čerpat navrhovaným řadem PE 200 do navrhovaného VDJ. Pichce 2×150 m³ (563,7/560,0 m n.m.). Z VDJ. Pichce je navrhován přívodný řad PVC 225 PN 16, který bude napojen na stávající ocelový řad DN 200 v prostoru ÚV Drásov. Voda z VDJ. Pichce tak bude voda gravitačně dopravována do VDJ. Chlum 1×100 m³ (489,8/485,8 m n.m.), který bude sloužit jako přerušovací komora pro přerušování tlaku mezi VDJ. Pichce a dobříšským VDJ. Svatá Anna 2×1000 m³ (428/423 m n.m.). Zbytek obyvatel je zásoben z domovních studní. Vydátost ani kvalita vody v těchto studních není známa.

Územní plán předpokládá napojení zastavitelných ploch a ploch přestavby v uvedených sídlech na stávající vodovodní síť v kombinaci s případnou výstavbou nových zdrojů individuálního zásobování vodou (domovní studně). Konkrétní řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách bude předmětem dalšího stupně dokumentace a je odvislé od technických a kapacitních možností správce sítě a investičních možností obce⁶.

Navržená zástavba musí respektovat stávající vodovodní řady i přivaděče a jejich ochranná pásma.

G.2.5 ODKANALIZOVÁNÍ

Splaškové vody

Obec Ouběnice nemá v současnosti vybudovaný systém splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu. Odpadní vody jsou jednak akumulovány v bezodtokých jímkách, odkud se vyvážejí k likvidaci na ČOV a jednak jsou čištěny v domovních čistírnách odpadních vod (DČOV) a následně přes zemní filtry vsakovány.

S ohledem na velikost obce Ouběnice je investičně a provozně náročné budovat novou centrální ČOV. Územní plán přesto vymezuje plochy pro výstavbu obecní ČOV (ozn. ČOV_1) v části Ouběnice, která by sloužila pro části Chaloupky a Ouběnice. V části Ostrov je navržena malá plocha pro výstavbu lokální malé bezodslužné dálkově monitorované ČOV (ozn. ČOV_2). Do doby konečného rozhodnutí Obce v dané věci a s přihlédnutím ke skutečnosti, že optimálním řešením zásobování pitnou vodou v obci je dobudování obecního vodovodu ve všech částech obce (při zachování stávajících zdrojů individuálního zásobování vodou, tedy domovních studní), lze jako s alternativou k výstavbě centrální ČOV, uvažovat s řešením problematiky likvidace splaškových vod kombinací výstavby domovních mikročistíren a výstavby nových nebo rekonstrukcí stávajících akumulačních jímek pro zachycování odpadních vod. Veškeré odpadní vody akumulované v bezodtokých jímkách by byly likvidovány na navrhované čistírně odpadních vod obce Ouběnice, alternativně na ČOV obce Višňová⁷.

Srážkové vody

Srážkové vody z objektů budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti.

⁶ V případě koncepce individuální likvidace splaškových vod (DČOV) je nutné preferovat zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu.

⁷ V případě koncepce výstavby obecní ČOV není nutné preferovat zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu.

Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny dešťovou kanalizací do stávajících vodotečí nebo vsakovacích objektů alternativně odváděny s využitím přírodní i umělé retence mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače štěrku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

G.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Obec má vyhovující základní veřejné občanské vybavení. Plochy pro toto vybavení jsou územním plánem stabilizovány.

Nové samostatné plochy pro občanské vybavení jsou navrženy v rámci ploch změn, a to plocha Z11.

Nové stavby a zařízení pro občanskou vybavenost lze umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Přednostně bude občanské vybavení umísťováno k vyjmenovaným plochám veřejných prostranství s centrální funkcí.

G.4 CIVILNÍ OCHRANA

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé povodní

- Obec Ouběnice nemá vymezeno záplavové území Lhoteckého potoka ani potoka Kocáby.

Zóny havarijního plánování v řešeném území

- V řešeném území není vymezeno pásmo havarijního plánování.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádných událostí

- V obci není vybudován stálý tlakově odolný kryt. Krátkodobé ukrytí obyvatel zajistí sklepní prostory jednotlivých rodinných domů.

Evakuace obyvatel

- V případě evakuace budou obyvatelé obce shromážděni v prostoru před budovou OÚ.

Zásobování obyvatel vodou

- Obec Ouběnice je zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu, v případě havárie vodovodní sítě bude zajištěno náhradní zásobování pitnou vodou cisternami.

Požární ochrana

- Obec je napojena na veřejný vodovod, který není využíván jako požární vodovod. Jako zdroj vody k hašení jsou uvažovány rybníky Splavěcí a rybníky na Lhoteckém potoku, které se nachází na území obce.

Zájmy obrany státu

- Požadavky MO ČR jsou v návrhu ÚP zapracovány.
- Obec nemá zřízeny a k tomu určené, zvláštní prostory pro skladování materiálu, CO a humanitární pomoc. Pro tyto potřeby je uvažováno s využitím stávajících prostor v budově obecního úřadu.
- Obec nemá vlastní zařízení pro nouzové zásobování elektrickou energií.

H. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

H.1 PROMÍTNUTÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY DO PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Plochy nezastavěného území

Tyto plochy jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

plochy přírodní (NP) - s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků; přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí (v případě obce Ouběnice se jedná o vybrané plochy systémů ekologické stability, zejména lokální biocentra), tyto plochy jsou vymezeny v jihovýchodní a severní části území,

plochy lesní (NL) - s potenciálem lesnické produkce - tj. území lesnický obhospodařované, tyto plochy jsou umístěny v jihovýchodní části území.

plochy zemědělské (NZ) - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování - tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované, tyto plochy jsou umístěny jižně, západně a severně od části Ouběnice.

Pro tyto plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy změn v krajině

Územní plán nenavrhuje plochy změn v krajině.

Nepobytová rekreace ve volné krajině

Územní plán nenavrhuje plochy pro nepobytovou rekreaci v krajině.

Cesty v krajině

Územní plán nenavrhuje nové cesty v krajině, pouze obnovuje některé již částečně či zcela zaniklé cesty.

H.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Návrh územního plánu obce upřesňuje vymezení lokálních prvků územního systému ekologické stability. Regionální a nadregionální prvky ÚSES se v řešeném území nevyskytují.

Všechny navržené části ÚSES jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.

Lokální prvky ÚSES

LC01 Splavěcí rybník

LC02 Nad Hůrkou

H.3 PROSTOROTVORNÉ VAZBY

Pohledově dominantními prvky, které nesmí být znehodnoceny nevhodnou zástavbou, jež by konkurovala v dálkových pohledech na obec těmito přírodním dominantám, jsou:

- vrch Hradiště

H.4 PROSTUPNOST KRAJINY

Cestní síť

Stávající cestní síť je územním plánem stabilizována.

Územní plán dále navrhuje úpravu některých stávajících cest a obnovu cest zaniklých.

Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a dočasná oplocení pastvin). Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou „zahrada“. Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací v krajině.

H.5 OCHRANA PŘED POVODNĚMI A PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Na území obce Ouběnice nejsou vyhlášena záplavová území.

Pro snížení dešťového odtoku bude využita přirozená i umělá retence území.

V rámci návrhu ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:

- podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 8,0 m (Kocába), případně 6,0 m (ostatní vodoteče) od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku;
- navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území – vyhrazení dostatečně širokých pásů pozemků se smíšenou funkcí (NP – plochy přírodní s indexem „p“ – přírodní) podél drobných vodních toků a v okolí sídel. V těchto plochách budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň. Vyhrazením dostatečně širokých pásů smíšeným funkcím se umožní provedení revitalizace vodních toků, event. výstavba retenčních nádrží apod.;
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené/umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku).

H.6 REKREACE

Rekreace rodinná a individuální

V řešeném území není možná výstavba staveb pro rodinnou rekreaci.

Rekreace hromadná

Plocha pro hromadnou rekreaci není v území navržena.

Sport a rekreace

Pro sport a rekreaci navrhuje územní plán tuto plochu občanského vybavení – tělovýchova a sport:

- sport areál U Kocáby

Územní plán zachovává stabilizovaný systém turistických tras na stávajících cestách.

H.7 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

V řešeném území se nachází historická jáma č. 23 - ID důlního díla 6019.

Území obce je dotčeno poddolovaným územím Ostrov u Ouběnic ID 1875, tj. územím s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry.

I. VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Celé správní území obce Ouběnice je rozděleno do následujících ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení

- SV plochy obytné smíšené – venkovské
- BV plochy bydlení – venkovské

Plochy občanského vybavení

- OV občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- OS občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

Plochy výroby a skladování

- VK výroba a skladování – skladování

Plochy technické infrastruktury

- TI technická infrastruktura – inženýrské sítě

Plochy veřejných prostranství

- PV plochy veřejných prostranství
- PV1 plochy místních účelových komunikací, plochy pro pěší a cyklisty
- PV2 polní cesty obnovené (s liniovou zelení)

Plochy vodní a vodohospodářské

- W plochy vodní vodohospodářské

Plochy zemědělské

- NZ plochy zemědělské

Plochy lesní

- NL plochy lesní

Plochy přírodní

- NP plochy přírodní

Plochy dopravní infrastruktury

- DS silniční

I.1 OBECNÉ PODMÍNKY

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.

Pro podmínky využití ploch platí:

Hlavní využití stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.

Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.

Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.

Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.

Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

Výjimky z podmínek prostorového uspořádání lze povolit pouze v plochách, u kterých je to výslovně uvedeno, a za podmínek tam stanovených.

Podmínky pro jednotlivé typy sídelní struktury jsou uvedené v kapitole 1.2 *Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání*.

Význam pojmů, použitých v popisu prostorové struktury zástavby:

Vnitroblok je ve vymezené ploše tvořen pozemky, které nemají společnou hranici s plochou veřejného prostranství (PV).

Ustupující podlaží je takové, které ustupuje od vnější hrany zástavby směrem do vnitrobloku minimálně o vzdálenost, rovnou své výšce.

I.2 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH A JEJICH PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

PLOCHY BYDLENÍ

SV smíšené obytné– venkovské

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití (u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek):

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury a zařízení pro tělovýchovu a sport, včetně jejich integrace s bydlením,
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně) o maximální zastavěné ploše 150 m², nebo integrované do stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru.

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle, pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití:

- stavby ubytovacích zařízení⁸,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:**Obecné:**

struktura zástavby:	částečně uspořádaná,
maximální počet nadzemních podlaží:	2 + podkroví alt. 1 + podkroví – viz schéma S.1 – Prostorová regulace
výškový limit objektu	viz schéma S.1 – Prostorová regulace
maximální výška římsy vzhledem k rostlému terénu:	viz schéma S1-Prostorová regulace
koeficient nezpevněných ploch schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele:	minimálně 0,6

Další podmínky pro zastavitelné plochy a plochy přestavby:

- minimální velikost pozemku: 800 m²
/výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely či zbytkové parcely po provedené parcelaci) - 700 m²/,
- maximální velikost pozemku pro podmíněně přípustné využití: 600 m²,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

BV bydlení – venkovské**Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,

⁸ Netýká se ubytování v rámci RD s kapacitou do 5 pokojů a max. kapacitou 15 lůžek.

- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití (u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek):

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení – veřejné infrastruktury a zařízení pro tělovýchovu a sport, včetně jejich integrace s bydlením,
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně) o maximální zastavěné ploše 70 m², nebo integrované do stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru.

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle, pozemky, stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití:

- stavby ubytovacích zařízení,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Obecné:

struktura zástavby:	není stanovena
maximální počet nadzemních podlaží:	2 + podkroví alt. 1 + podkroví – viz schéma S1 – Prostorová regulace
výškový limit objektu	viz schéma S1 – Prostorová regulace
maximální výška římsy vzhledem k rostlému terénu:	viz schéma S1-Prostorová regulace
koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztahený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele:	minimálně 0,7

Další podmínky pro zastavitelné plochy a plochy přestavby:

- minimální velikost pozemku: 650 m²
/výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely či zbytkové parcely po provedené parcelaci) - 600 m²/,
- maximální velikost pozemku pro
podmíněně přípustné využití: 1000 m²,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň,

- v plochách, ve kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie, bude výšková hladina a struktura zástavby stanoveny touto studií.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, církev a podobně.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,
- další pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení, zpravidla provozovaná obcí,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Struktura zástavby a maximální počet nadzemních podlaží jsou stanoveny následovně:

- částečně uspořádaná struktura,
- maximální výška 2 NP + podkroví nebo ustupující podlaží,

Směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Výjimky z podmínek prostorového uspořádání, například pro lokální dominanty nebo pro stavby ustupující od ploch veřejného prostranství, jsou možné pouze na základě schválené územní studie, která prověří, že jejich realizací nedojde k narušení charakteru sídla, zejména jeho urbanistických a architektonických hodnot.

OS tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená sportoviště a hřiště,
- koupaliště.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,

- drobné stavby bezprostředně související se sportem či rekreací, například šatny, hygienická zázemí, klubovny, altány, pergoly, terasy a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše,
- stavby a zařízení občanského vybavení pro kulturu,
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytovací zařízení
- související dopravní infrastruktura – parkoviště pro návštěvníky,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: není stanovena
- maximální výška zástavby: 9,0 metrů
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**VK výroba a skladování – skladování****Hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení pro skladování,
- pozemky staveb a zařízení pro řemeslnou výrobu a výrobní i nevýrobní služby.

Přípustné využití:

- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výrobní potravin a nápojů, a podobně,
- stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící služby, například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně,
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- služební a pohotovostní byty,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: není stanovena,
- maximální výška zástavby: 12 metrů
- koeficient nezpevněných ploch, schopených vsakování dešťových vod, vztažený

- ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,3,
 - koeficient zastavění,
 vztahený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,5,
 - směrem k okolním plochám v zastavěném území a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI technická infrastruktura – inženýrské sítě

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- související dopravní infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- struktura zástavby: není stanovena,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví nebo ustupující podlaží.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV plochy veřejných prostranství

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství – návsi, ulice, chodníky, parky a další veřejná zeleň, ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- místní komunikace, účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, parkovací stání, autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury⁹,
- telefonní budky, prodejní stánky,
- dětská hřiště o výměře do 500 m²,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

⁹ Drobná architektura – stavba v kontextu místa půdorysně i výškově obvykle nevýrazných rozměrů, bez dominantního charakteru např. boží muka, vodní prvek, pomník, mobiliář.

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen
- podél cest v krajině budou na vhodných místech vysazena stromořadí.

PV1 plochy místních a účelových komunikací, komunikace pro pěší a cyklisty

Hlavní využití:

- místní komunikace, účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, parkovací stání, autobusové zastávky,

Přípustné využití:

- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně,
- dětská hřiště o výměře do 500 m²,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PV2 polní cesty obnovené (s liniovou zeleň)

Hlavní využití:

- polní cesty (obnovené), pěší cesty

Přípustné využití:

- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, sochy a podobně,
- liniová zeleň
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň – břehové porosty,

- související stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

NZ plochy zemědělské

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu,

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky,
- související technická infrastruktura,
- oplocení pastevních areálů a výběhů, například pro koně,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- oplocování mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů a pro rekreaci a sport.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY LESNÍ

NL plochy lesní

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa, stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, nové zalesňování.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,

- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky,
- související technická infrastruktura,
- oplocení lesních školek a obor
- vybraná zařízení a stavby pro lesní výrobu.

Nepřípustné využití:

- slučování pozemků za účelem velkovýrobních forem obhospodařování,
- stavby a zařízení pro lesní výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případů, uvedených v přípustném využití; zejména jsou nepřipustná golfová hřiště, ubytovací zařízení, přístavby a nástavby stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- oplocování mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů a stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy, daný jejím hlavním využitím.

PLOCHY PŘÍRODNÍ

NP plochy přírodní

Hlavní využití:

- prvky ÚSES, související přírodně cenné pozemky.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ve prospěch zvýšení účinnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadba autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění apod.)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,

Podmíněně přípustné využití (u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky):

- opatření k hospodaření na daných plochách (zemědělství, lesnictví apod.), které nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušování kontinuity ÚSES,
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu (například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky, vyhlídková místa),
- související technická infrastruktura,

Podmínka:

- řešení a provoz staveb a zařízení musí být slučitelné s hlavním využitím.

Nepřípustné využití:

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů, uvedených v podmíněně přípustném využití,

- oplocování,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství, pro rekreaci a sport.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NS_p plochy přírodní

Hlavní využití:

- prvky ÚSES, přírodně hodnotné pozemky.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,

Podmíněně přípustné využití (u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky):

- opatření k hospodaření na daných plochách (zemědělství, lesnictví apod.), které nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES,
- stavby pro veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu (v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona).

Podmínka:

- řešení a provoz staveb a zařízení musí být slučitelné s hlavním využitím.

Nepřípustné využití:

- oplocování,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství, pro rekreaci a sport.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

NS_z plochy zemědělské

Hlavní využití:

- prvky ÚSES, související přírodně cenné pozemky, pozemky částečně zemědělsky využívané.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství,

- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,

Podmíněně přípustné využití (u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky):

- opatření k hospodaření na daných plochách (zemědělství, lesnictví apod.), které nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES,
- stavby pro veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu (v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona).

Podmínka:

- řešení a provoz staveb a zařízení musí být slučitelné s hlavním využitím.

Nepřípustné využití:

- oplocování vyjma dočasného oplocování, které souvisí se zemědělskou výrobou,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro rekreaci a sport.

NS_I plochy lesní

Hlavní využití:

- prvky ÚSES, související přírodně cenné pozemky, pozemky částečně lesnický využíváné.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,

Podmíněně přípustné využití (u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky):

- opatření k hospodaření na daných plochách (zemědělství, lesnictví apod.), které nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES,
- stavby pro veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu (v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona).

Podmínka:

- řešení a provoz staveb a zařízení musí být slučitelné s hlavním využitím.

Nepřípustné využití:

- oplocování vyjma dočasného oplocování, které souvisí s lesnickou výrobou,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství, pro rekreaci a sport.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS dopravní infrastruktura – silniční

Hlavní využití:

- pozemky silnic, včetně naspů, zářezů, opěrných zdí, mostů a podobně,

- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- chodníky a další pěší cesty, cyklostezky,
- související technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

I.3 STANOVENÍ PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Územní plán navrhuje většinou nízkopodlažní obytnou zástavbu (do 2 nadzemních podlaží + podkroví).

U areálů výroby je stanovena podmínka výsadby zeleně i směrem k okolní obytné a smíšené zástavbě.

Územní plán neumožňuje na území obce výstavbu větrných elektráren a v nezastavěném území ani fotovoltaických elektráren (v textu též FVE).

J. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Územním plánem obce Ouběnice jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Dopravní infrastruktura

VDO-01 prostor pro okružní křižovatku silnic III. třídy č. 10227 a 11816 včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb s tím, že některé tyto stavby vedlejší mohou být umístěny i mimo vymezený koridor

Technická infrastruktura

VIS-01 plocha pro umístění obecní ČOV v části Ouběnice v ploše P03

VIS-02 plocha pro umístění přečerpávací stanice splaškové kanalizace v části Chaloupky v ploše Z05

VIS-03 plocha pro umístění malé obecní ČOV v části Ostrov v ploše Z19

K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Návrh územního plánu obce Ouběnice vymezuje plochu územní rezervy R01 s možným budoucím využitím jako plocha bydlení – bydlení venkovské a plochu územní rezervy R02 s možným budoucím využitím jako plocha smíšená obytná – venkovská.

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Návrh územního plánu obce Ouběnice nevymezuje plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování uzavření dohody o parcelaci.

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Návrh územního plánu Ouběnice nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií.

N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán stanovuje pořadí změn v území pouze pro plochy územních rezerv R01 a R02, přičemž jako první v pořadí musí být využita plocha R01 a teprve po ní plocha R02.

Viz příloha S2 – Schéma pořadí změn v území.

O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Územní plán obce Ouběnice vymezuje tyto plochy, ve kterých může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt¹⁰:

- zastavitelné plochy s pohledovou vazbou na krajinný ráz území a to P01, Z15, Z16, Z17
- zastavitelné plochy v rámci historických jader jednotlivých částí obce (viz obr. 1 až obr. 3 části B.2.1)

P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část návrhu územního plánu Ouběnice obsahuje 37 číslovaných stran.
Grafická část návrhu územního plánu Ouběnice obsahuje 3 výkresy a 2 schémata.

¹⁰ Toto vymezení se vztahuje pouze na stavby hlavní souboru staveb ve smyslu §2 odst. (9) zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon).

ÚZEMNÍ PLÁN OUBĚNICE

POŘIZOVATEL:

MĚSTSKÝ ÚŘAD DOBŘÍŠ
ODBOR VÝSTAVBY A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
ODDĚLENÍ VÝSTAVBY – ÚSEK ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
(ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ)
MÍROVÉ NÁMĚSTÍ 1602, 263 01 DOBŘÍŠ
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA: ING. RADIM WEBER

OBEC, PRO JEJÍŽ ÚZEMÍ JE ÚZEMNÍ PLÁN POŘIZOVÁN:

OBEC OUBĚNICE
OUBĚNICE ČP. 49, 263 01 DOBŘÍŠ
STAROSTA: ZDENĚK BUMBA
URČENÝ ZASTUPITEL PRO SPOLUPRÁCI S POŘIZOVATELEM: ZDENĚK BUMBA

ZPRACOVATEL:

ATELIÉR VORLÍČEK S.R.O.
OKRUŽNÍ 28/14, 326 00 PLZEŇ
(AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT: ING. ARCH. MILOSLAV VORLÍČEK – AUTORIZACE ČKA Č. 01380)

Zpracováno v souladu s ustanovením § 47, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

ODŮVODNĚNÍ



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Územní plán Ouběnice byl spolufinancován z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj.

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OUBĚNIC

O pořízení ÚP rozhodlo Zastupitelstvo obce Ouběnice 22. ledna 2019 usnesením č. 4-2/2019. Téhož dne Zastupitelstvo rozhodlo o tom, že pořizovatelem ÚP bude MěÚ Dobříš, odbor výstavby a životního prostředí, oddělení výstavby, jakožto úřad územního plánování a určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem bude pan Zdeněk Bumba.

Doručení žádosti o pořízení ÚP byla MěÚ Dobříš byla dne 5. února 2019 vzata Zastupitelstvem obce na vědomí a to usnesením č. 7-3/2019.

V souladu s § 47 stavebního zákona pořizovatel zpracoval návrh zadání ÚP, který Zastupitelstvo obce schválilo usnesením č. 4-9/2019 dne 2. května 2019.

Projektantem ÚP se stal pan Ing. arch. Miloslav Vorlíček, autorizovaný architekt, číslo autorizace ČKA 01380.

Součástí návrhu ÚP nebylo (v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Pořizovatel pořídil návrh územního plánu, který doručil veřejnou vyhláškou dne 26.03.2021. Po uplynutí lhůty pro podání připomínek k návrhu územního plánu pro společné jednání, pořizovatel toto vyhodnotil a závěry předal zpracovateli. Na základě tohoto vyhodnocení byl návrh územního plánu doplněn a dopracován pro potřeby veřejného projednání.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání byl pořizovateli předán k 10.09.2021.

Pořizovatel pořídil návrh územního plánu, který doručil veřejnou vyhláškou dne 11.10.2021. Po uplynutí lhůty pro podání připomínek k návrhu územního plánu pro veřejné projednání, pořizovatel toto vyhodnotil a závěry předal zpracovateli. Na základě tohoto vyhodnocení byl návrh územního plánu doplněn a dopracován pro potřeby vydání.

2. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

podle § 53 odst. 4 Stavebního zákona a §53 odst. 5 a) Stavebního zákona

2.1 SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

viz § 53 odst. 4 a) Stavebního zákona

2.1.1 ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE (DÁLE TÉŽ PÚR)

Obec Ouběnice leží mimo rozvojové osy a oblasti i mimo specifické oblasti celorepublikové úrovně. PÚR nestanovuje pro řešené území žádné konkrétní úkoly.

Územní plán Ouběnice respektuje požadavky vyplývající z celorepublikových priorit uvedené v kapitole 2.2 PÚR. Územní plán především chrání všechny hodnoty území, zejména přírodní a kulturní. Navržený rozvoj je situován mimo území ochrany přírody. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby chránily stávající architektonické a urbanistické hodnoty území i celkový obraz sídel.

Podle Politiky územního rozvoje ČR 2008 (schválené vládou ČR 20. 7. 2009, usnesením č. 929), ve znění Aktualizace č. 1 (schválené usnesením vlády České republiky č. 276 ze dne 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2, Aktualizace č. 3 (obě schválené usneseními vlády č. 629 ze dne 2. září 2019 a č. 630 ze dne 2. září 2019) a Aktualizace č. 4 (schválené vládou ČR dne 12.07.2021), řešeným územím neprochází žádná rozvojová oblast ani osa. Řešené území leží rovněž mimo specifické oblasti vymezené PÚR.

Pro ÚP vyplývá z PÚR povinnost respektovat zejména následující republikové priority územního plánování, týkající se urbanistické koncepce:

14/ *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

15/ *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

16/ *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

19/ *Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Územní plán respektuje všechny stávající nadřazené systémy dopravní infrastruktury, zejména:

- trasy a ochranná pásma silnic III. třídy

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy technické infrastruktury a území ochrany přírody (viz koordinační výkres).

2.1.2 ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZÚR

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 a nabyly účinnosti dne 22. února 2012. 1. aktualizace ZÚR SK nabyly účinnosti dne 26. srpna 2015. Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. Aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8. Návrh 3. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje byl zpracován na základě zprávy o uplatňování Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v období únor 2012 – leden 2016, kterou schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 28. 6. 2016 usnesením č. 153-23/2016/ZK a která je zároveň i zadáním. V současnosti je pořizovací proces ve fázi po společném jednání dle § 37 odst. 2 stavebního zákona a zároveň po lhůtě pro podávání stanovisek, připomínek i vyjádření dle ustanovení § 37 odst. 2, 3 a 5 stavebního zákona a dochází k vyhodnocení výsledků projednání návrhu 3. akt. ZÚR SK.

Řešené území není dle ZÚR zařazeno do žádné rozvojové oblasti a území obce není dotčeno žádným koridorem dopravy nebo inženýrských sítí krajského či republikového významu.

Z vydaných ZÚR vyplývá pro zpracování ÚP povinnost respektovat zejména následující prioritu zajištění udržitelného rozvoje území:

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

2.2 SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

viz § 53 odst. 4 b) Stavebního zákona

Územní plán obce Ouběnice je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

- ÚP Ouběnice vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.
- Územní plán Ouběnice chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch. Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

V územním plánu obce je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

- Byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

V řešeném území se nachází následující architektonicky cenné stavby či soubory:

Ouběnice – kaplička p.č. 40, k.ú. Ouběnice u Dobříše, usedlost čp. 23

Chaloupky – usedlost čp. 12

Ostrov – kaplička p.č. 16 k.ú. Ostrov u Ouběnic, usedlosti čp. 37, 44 a 45

2.3 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

viz § 53 odst. 4 c) Stavebního zákona

ÚP plně respektuje požadavky stavebního zákona i jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

2.4 SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

viz § 53 odst. 4 d) Stavebního zákona

ÚP respektuje požadavky správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění jsou doplněny všechny uplatněné námitky i připomínky vč. návrhu dílčího výroku na jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání.

ÚP respektuje požadavky vyhlášky č. 13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Odůvodnění ÚP plně respektuje osnovu uvedenou v příloze č. 3 vyhlášky.

ÚP respektuje požadavky zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V rámci zadání bylo vydáno stanovisko, které nepožadovalo posouzení vlivů návrhu ÚP na EVL a PO soustavy NATURA 2000, protože vyloučilo potenciálně významně negativní vliv na tyto prvky.

ÚP respektuje požadavky zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, kdy v rámci naplnění požadavků této právní normy proběhlo v etapě zadání tzv. zjišťovacího řízení a na základě jeho výsledku bylo rozhodnuto stanoviskem příslušného orgánu posuzování vlivů, kterým je zde Krajský úřad Středočeského kraje, o tom, že nebude potřeba návrh ÚP posoudit z hledisek vlivů na životní prostředí podle ustanovení § 47 odst. (3) stavebního zákona.

ÚP respektuje požadavky vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, výroková část obsahuje náležitosti vyžadované § 20 písm. a) až i) této vyhlášky.

ÚP respektuje požadavky dalších speciálních zákonů, jako je silniční zákon (zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích), zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), lesní zákon (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů) a dalších.

2.4.1 STANOVISKA UPLATNĚNÁ V RÁMCI SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ O NÁVRHU ÚP (§ 50 STAVEBNÍHO ZÁKONA) VČ. VYHODNOCENÍ:

podatel doručeno dne číslo jednací	stručné znění	vyhodnocení
Stanoviska dotčených orgánů (§ 50 odst. 2 stavebního zákona)		
Ministerstvo dopravy	Požadavek na doplnění ochranného pásma letiště Příbram	Bude doplněno do koordinačního výkresu; Z podmínek nevyplývá potřeba upravit rozvoj obce.
Obvodní báňský úřad	Bez připomínek.	
Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje	Požadavek na specifikaci ploch OV odpovídající potřebám obce, které vyplývají z § 20 vyhl. 380/2002 Sb. o skladování materiálů CO a humanitární pomoci a o způsobu nouzového zásobování elektrickou energií.	Bude doplněno do textové části návrhu ÚP.
Státní pozemkový fond	Požadavek na doplnění trasy hlavního odvodňovacího zařízení (HOZ) včetně manipulačního pásma šířky 3,0 m od osy zařízení, doplnění ploch odvodnění do výkresové části.	Bude doplněn do textové i grafické části návrhu ÚP.
Krajská hygienická stanice	U navržených ploch Z11, P02, Z18, Z19 zohlednit a posoudit vliv hluku na navrhovanou či stávající zástavbu; u plochy Z19 a P03 navrhnout objekty TI tak, aby jejich ochranné pásmo nezasahovalo do ploch sousedních ploch OV a stávající obytné zástavby.	Bude doplněno do textové části návrhu ÚP.
Krajský úřad Středočeského kraje Ochrana přírody a krajiny	Upozornění na nálezy chráněných druhů živočichů dle náleзовé databáze AOPK ČR a potřeba respektovat ochranné podmínky těchto druhů	Doporučen pouze informativní text k rozvojovým lokalitám.

Krajský úřad Středočeského kraje Ochrana ZPF	Nesouhlas s plochou Z15.	V rámci úpravy přehodnotit plochy Z13 a Z14 a zařadit je do zastavěného území a kompenzovat tím navýšení záboru ZPF vyvolané plochou Z15.
Krajský úřad Středočeského kraje Ochrana PUPFL	Bez připomínek.	
Krajský úřad Středočeského kraje Doprava	Bez připomínek.	
Městský úřad Dobříš Památková péče	Požadavek na vyznačení i nezapsaných hodnotných objektů včetně historických jader v rozsahu stabilního katastru. Bude upřesněno, že územím s archeologickými nálezy je celé území ČR.	Popis hodnotných objektů bude uveden v textové části, jádra obcí v rozsahu stabilního katastru převzít z ÚAP. Řešit samostatnými schématy v textu, nikoliv v rámci koordinačního výkresu. Bude doplněno v textu, že v jsou vymezeny pouze plochy v kategorii s významným archeologickým potenciálem.
Městský úřad Dobříš Vodoprávní úřad	Upozorňuje na to, že likvidace odpadních vod z DČOV rozstříkem je dnes již nelegální. V obci bylo vydáno mnoho povolení na stavbu domovních studní a u novostaveb v kombinaci na DČOV se vsakem předčištěných vod do vod podzemních. Souhlas s umístěním navrhovaných ČOV, v případě jiné koncepce než centrální čištění odpadních vod nutno řešit centrální zásobování obce pitnou vodou.	Podklady upravit do legální podoby případně řešit novou koncepci zásobování pitnou vodou. Posoudit koncepci zásobování pitnou vodou versus koncepci likvidace odpadních vod.
Městský úřad Dobříš Lesní hospodářství a myslivost	Požadavek na zpracování limitů absolutní výškové bonity přílehlé prostní skupiny na jednotlivé dotčené plochy. Vyloučit oplocení pozemků ve volné krajině ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa.	Zpracovat do textové části návrhu ÚP. Řešeno přímo § 18 odst. 5 stavebního zákona.
Městský úřad Dobříš Ekologie krajiny a zemědělství	Požadavek vyloučit oplocování pozemků ve volné krajině. Souhlas předloženým zněním v kapitole H.4 Prostupnost krajiny.	Řešeno přímo § 18 odst. 5 stavebního zákona.
Ministerstvo obrany	Zpracovat tuto poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“ a zpracovat do grafické části návrhu ÚP.	Zpracovat do textové i grafické části návrhu ÚP (koordinační výkres) jako „Zájmové území Ministerstva obrany dle § 175 stavebního zákona“.

2.4.2 STANOVISKA UPLATNĚNÁ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ÚP (§ 52 STAVEBNÍHO ZÁKONA) VČ. VYHODNOCENÍ:

datum doručení číslo jednací podatel	stručné znění	návrh vyhodnocení
Obvodní báňský úřad	OBÚ sděluje, že uvedený návrh územního plánu se týká území, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek. Severní část území je částečně poddolovaná. OBÚ k tomuto návrhu nemá námítky.	
Ministerstvo dopravy	Požadujeme do textové části územního plánu doplnit ochranné pásmo (dále jen „OP“) s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy a OP vnitřní vodorovné plochy) letiště Příbram.	Informace o ochranném pásmu bude zpracována do textové části územního plánu.
Ministerstvo životního prostředí	Proti návrhu územního plánu Ouběnice, předloženému pro veřejné projednání, nemáme žádné námítky.	

<p>Městský úřad Dobříš</p>	<p>Památková péče</p> <p>Do legendy Koordinačního výkresu Území archeologických nálezů doporučujeme uvést pojmenování lokalit: č. 1 historické jádro obce Ouběnice, č. 2 hradiště Hradiště - západně od osady Chaloupky, č. 3 poloha V pecích - jihovýchodně od osady Chaloupky.</p> <p>Vymezení UAN dle historické zástavby stabilního katastru (<i>naše pozn. zaznamenaný obdélný tvar neodpovídá historickému tvaru</i>)</p> <p>Do textové části následně doporučujeme doplnit:</p> <p>č. 2. hradiště Hradiště - Hradiště na dvojitém pahorku nad potokem Kocábou. Akropole na severním vrcholku je obklopena vyšším oválným valem. Výrazná úžlabina ji odděluje od jižního pahrbku s patrným vnějším valem vedoucím k východní straně do polí. Stáří tohoto opevnění není určeno.</p> <p>č. 3 dehtašské pece - poloha V pecích - ostrožna nad řekou Kocáby východně od Planiny</p> <p>Rozorané dehtašské pracoviště, projevující se mírným pahrbkem, tmavě zbarvenou ornici, kumulací kamenů a fragmentů stěn vnitřní komory pece. Nalezeny zlomky keramiky (15. století).</p> <p>Do textové části doporučujeme doplnit:</p> <p>C.1 Významné dominanty (kaple Panny Marie (<i>doplnit název</i>) na návsi v Ouběnicích, kaplička v Ostrově, hospodářské dvory, dům čp. 23 (<i>doplnit</i>), radnice, hasičská zbrojnice, vrch Hradiště), které tvoří jistý genius loci obce, budou respektovány a nová zástavba jim nebude konkurovat. Hospodářský dvůr situovaný východně od kaple Panny Marie je barokního původu, proti bráně v jeho čelní straně stojí sýpka, částečně s dřevěným ostěním oken, na bocích chlévy s domem a stodola (citace ŽIŽKA 2018 - Hospodářské dvory bývalých panství v Čechách). Fasády nesou zbytky dochovaného cenného architektonického členění, celý areál je vymezen původní kamennou zdí a společně výrazně utváří urbanistickou strukturu historického sídla. Kamennou kostkou vydlážděná příjezdová komunikace k návsi v Ouběnicích představuje autentický historický povrch ojediněle zachovalý. (<i>doplnit tučné</i>)</p> <p>G. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ SYSTÉMU CENTER A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</p> <p>P01 a P023 - bývalé hospodářské areály (zachyceny již na stabilním katastru z roku 1839). Doporučujeme zpracování urbanistické studie nebo konzultaci záměru stavebních úprav dvora s orgány památkové péče. Doporučujeme uplatnění regulativů na půdorysné a hmotové uspořádání respektující siluetu bývalého hospodářského dvora začleňující se do tradiční venkovské zástavby.</p> <p>Vzhledem ke stavebně historickým hodnotám hospodářských areálů včetně ohradních zdí a autentické dlážděné komunikaci v historickém jádru obce doporučujeme jejich zachování a udržování v co největší dochované míře.</p> <p>Doprava a silniční hospodářství nemá připomínky</p> <p>Ochrana ovzduší a odpadové hospodářství nemá připomínky</p> <p>Vodoprávní úřad</p> <p>Upozorňujeme, že popis zásobování obce pitnou vodou v části G.2.4 si odporuje s popisem téhož v části G.2.5. V G.2.4 je uvedeno: „Obec Ouběnice je v současné době z větší části zásobena pitnou vodou ze studní individuálního zásobování pitnou vodou a z menší části z vodovodu pro veřejnou potřebu...“ a v G.2.5 „...s přihlédnutím ke skutečnosti, že nejsou a ani nebudou k zásobování pitnou vodou využívány místní zdroje...“</p> <p>K vymezeným plochám pro případnou výstavbu obecní ČOV v místní části Ouběnice a malé bezobslužné v místní části Ostrov nemáme námitek. Vodoprávní úřad se k takovému řešení naopak přiklání. V opačném případě při realizaci jednotlivých domovních čistíren odpadních vod doporučujeme dobudovat alespoň vodovodní síť.</p> <p>Lesní hospodářství a myslivost</p> <p>Nadále požadujeme vyloučit v rámci ÚPD oplocování pozemků ve volné krajině ve vzdálenosti do 50metrů od okraje lesa (s odkazem na ustanovení §18 odst. 5 stavebního zákona), tj. požadujeme minimalizovat možnost oplocování pozemků mimo</p>	<p>Vodoprávní úřad</p> <p>Upozornění na rozpor v rámci textové části, je potřeba napravit. Není možné, aby se dva odstavce jednoho dokumentu. V části zásobování pitnou vodou se s individuálním zásobováním počítá, ale při odkanalizování již nikoliv. Doporučil bych umožnit realizaci také individuálního zásobování vodou, tedy opravit text v části odkanalizování (G.2.5)</p> <p>Dotčený orgán konstatuje souhlas s vymezením ploch pro místní ČOV (v každé části obce). Při realizaci individuálních ČOV je doporučeno dokončení vodovodní sítě. Adekvátní požadavek, ovšem realizace je v kompetenci obce, ÚP může toto řešení plánovat. Vzhledem k tomu, že se předpokládá napojení na kanalizaci domovní ČOV by měly být dočasným řešením u nových nemovitostí.</p> <p>Lesní hospodářství a myslivost</p> <p>Stavební zákon v § 18 odst. 5 neumožňuje samostatné oplocení v nezastavěném území, oplocení musí mít vždy bezprostřední souvislost se stavbou, kterou je možné v nezastavěném území umístit. Zároveň je v ÚP uvedeno, že: „V případě dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je nutno postupovat podle §14, odst. (2) zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) a je vždy třeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek.“ Tzn., je tímto zajištěna i ochrana pozemků plnicích funkce lesa.</p> <p>Ekologie krajiny a zemědělství</p> <p>Vodní tok a lokální biokoridor je reálně umístěn v sousední ploše (trase) s využitím NS. Stejně tak bude posunutý návrh biokoridoru. Stávající vymezená plocha na základě pozemků „vodní tok“ bude upravena podle skutečnosti a současného využití (NP – plocha přírodní?)</p>
----------------------------	---	--

	<p>zastavěné a zastavitelné území a ztěžovat tak přístupnost lesů a jejich obhospodařování.</p> <p>Ekologie krajiny a zemědělství Žádáme správně, dle skutečného stavu v terénu, vymezit koryto vodního toku Kocába a s tím související definovaný ÚSES označen LK05, v jižní části řešeného území, mezi pozemky parc. č. 153/1 v kat. úz. Ouběnice u Dobříše až parc. č. 281/1 v kat. úz. Ouběnice u Dobříše.</p>	
Krajská hygienická stanice	Souhlasí s návrhem, veškeré požadavky ze stanoviska ke společnému jednání byla zapracována.	
Krajský úřad Středočeského kraje	<p>Dle zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny Z hlediska zvláště chráněných druhů Vás upozorňujeme na nálezy zvláště chráněných druhů v dotčeném území dle nálezné databáze spravované Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR. Krajský úřad upozorňuje, že v případě jejich zjištění na dotčeném území, je třeba respektovat základní ochranné podmínky těchto druhů definované v ust. § 50 resp. § 49 zákona č. 114/1992 Sb., a zohlednit je v regulativech funkčního využití konkrétních ploch. – potvrzení, trvajícím požadavek od společného jednání.</p> <p>Dle zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu I. Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z07, Z08, Z09, Z10, Z11, Z12, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, P01, P02, P03 popsaných v tabulce v kapitole P.3.1 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND, tj. s celkovým rozsahem záboru ZPF ve výši 4,65 ha. Oproti verzi návrhu pro společné jednání došlo ke snížení celkového rozsahu záboru ZPF, neboť lokality Z06, Z13 a Z14 již byly využity pro navrhovaný účel a jsou zahrnuty do zastavěného území.</p> <p>II. Požaduje, aby byly z celkového součtu předpokládaných záborů ZPF vyčleněny plochy územních rezerv R01, R02 s výměrami 2,98 ha a 0,81 ha. Dle ustanovení § 9 odst. 4 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, <i>se předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu pro plochy a koridory územních rezerv nevyhodnocuje.</i> Pokud by byly plochy územních rezerv vyhodnoceny na zábor ZPF, mohl by vzniknout klamný dojem, že byly zdejším úřadem odsouhlaseny k nezemědělskému využití. K plochám územních rezerv se orgán ochrany ZPF nevyjadřuje.</p> <p>III. Nesouhlasí s grafickým vymezením lokality Z20 určené pro bydlení na pozemku se způsobem ochrany nemovitosti ZPF. Tato lokalita není předmětem vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF.</p> <p>V ostatních částech stanoviska bez připomínek</p>	<p>Ad. 114/1992) – poznámka u výčtu rozvojových ploch je uvedena „U nových rozvojových ploch je potřeba respektovat ochranné podmínky zvláště chráněných druhů živočichů dle nálezné databáze AOPK ČR.“</p> <p>Ad. 334/1992) – Požadavek na vyjmutí vyhodnocení územních rezerv ze záborů ZPF je možný, zapracování nebude mít vliv na celkovou koncepci a bude předcházeno „zmatečnosti“ při souhlasu orgánu ZPF k celkovému konceptu územního plánu. Je možné plochy územních rezerv „vyhodnotit“ v samostatné kapitole vymezení ÚR, není potřeba je mít v odůvodnění při vyhodnocování záborů. Případně je vhodně upravit tabulku a její popis tak, aby bylo zcela zřejmé, že orgán ZPF územní rezervy nevyhodnocuje a bude je vyhodnocovat až ve chvíli změny ÚP při vymezení jako zastavitelné plochy.</p> <p>Nesouhlas s grafickým vymezením plochy Z20 bez adekvátního odůvodnění záboru je potřeba dopracovat a předložit dotčenému orgánu k posouzení (požádat o změnu stanoviska, nebo plochu vyjmout).</p>

3. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z §53 ODSŤ. 5 a) - f) STAVEBNÍHO ZÁKONA

3.1 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE §53 ODSŤ. 4

viz §53 odst. 5 a)

viz předchozí kapitola - §53, odst. 4 a) - d)

3.2 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

viz § 53 odst. 5 b) Stavebního zákona

Na základě návrhu zadání a kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu a v souladu s § 10 odst. 3 zákona krajský úřad **nepožadoval** zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí (SEA). Proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.

3.3 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

viz § 53 odst. 5 c) Stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

3.4 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

viz § 53 odst. 5 d) Stavebního zákona

Nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

3.5 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

3.5.1 ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A PODMÍNEK PRO OCHRANU KULTURNÍCH, ARCHITEKTONICKÝCH A PŘÍRODNÍCH HODNOT

Řešeným územím ÚP je správní území obce Ouběnice tvořené třemi historickými částmi (Ouběnice, Ostrov a Chaloupky) na dvou katastrálních územích a to k. ú. Ouběnice u Dobříše (717045), k. ú. Ostrov u Ouběnic (717037).

Historicky se dnešní zastavěné území obce rozvíjelo ze třech ohnisek osídlení. Prvním ohniskem byly vlastní Ouběnice, které se vyznačovaly rostlou zástavbou, rozloženou kolem návěsného prostoru; ten byl položen jižně od Lhoteckého potoka. Druhým ohniskem byla místní část Ostrov, ležící dílem v údolní poloze při Lhoteckém potoku a dílem podél dvou hlavních, průjezdních komunikací. Třetím ohniskem byla zástavba Chaloupky jižně od Ouběnic a potoka Kocáby mající rozvolněný charakter. Dvě výše uvedená ohniska (Ouběnice a Chaloupky) propojuje ve směru od jihozápadu na severovýchod údolí potoka Kocáby, současně jsou volně propojeny i části Ouběnice a Ostrov, a to údolní nivou Lhoteckého potoka. Ostrov a Ouběnice spojuje historická významná cesta (dnes silnice III/10227). Všechna tři ohniska se postupně rozrůstala, ale k jejich faktickému propojení nikdy nedošlo. Všechny tři části obce si svébytný charakter do jisté míry uchovaly dodnes. V případě Ouběnic došlo k nejvýraznějšímu rozvoji směrem jižním a jihovýchodním. Chaloupky se rovněž rozvinuly směrem jižním a Ostrov se rozvíjel směrem východním a jižním.

Současně si ale obec stále uchovává relativně koncentrovanější charakter v místě původních, byť v některých případech ne zcela výrazně vymezených, historických osad, resp. místních částí.

Zastavěné území obce je tvořeno především zástavbou obytnou – ta se skládá pouze z rodinných domů. V zastavěném území se nacházejí roztroušené drobnější provozovny. Zastavěné území obce je dále tvořeno několika menšími areály výroby nerušící, původního zemědělského hospodaření, veřejného vybavení, sportu a rekreace.

Celkový charakter obce je určen její polohou v údolí Lhoteckého potoka a potoka Kocáby s mírnými svahy po obou stranách. Obec nemá výraznou dominantu, ať již architektonickou nebo přírodní. Za určitý výraznější přírodní bod v krajině lze považovat vrch Hradiště s pozůstatky údajně keltského hradiště.

Stavebně-technický stav jednotlivých objektů v obci odpovídá běžnému standardu.

Zapsanými nemovitými památkami v obci jsou:

- Bez zápisu

Architektonicky cennými stavbami či soubory dle ÚAP ORP Dobříš jsou na území obce Ouběnice:

- Bez zápisu

Základní zásadou urbanistické koncepce územního plánu Ouběnic je rehabilitace cenných prvků historické struktury, její zpevnění a případné doplnění, a dále pak harmonické začlenění nových rozvojových území do kontextu daného obrazem obce na straně jedné a volnou krajinou a jejími hodnotami na straně druhé. Znamená to, že navrhovaná rozvojová území vycházejí z historických stop komunikací a logických historických vazeb v území a harmonicky doplňují stávající strukturu, kterou je možno považovat za víceméně stabilizovanou. Velký důraz je kladen na úroveň životního prostředí uvnitř zastavěného území i na rehabilitaci a udržení kvalit volné krajiny ve vazbě na zastavěné území. Hlavním hlediskem je udržitelnost celkového rozvoje území a ekologická únosnost jeho využívání.

Ouběnice leží v dosažitelném kontaktu, jak s městem Dobříš, tak s městem Příbram a má i dobrou dopravní vazbu na dálnici D4. Z toho vyplývá požadavek na územní plán vytvořit především odpovídající nabídku nových možností pro výstavbu rodinných domů. Stávající struktura zastavěného území obce poskytuje jisté rezervy pro tento druh výstavby, nejsou však vzhledem k poloze i krajinnému rámci obce postačující.

K zastavění jsou navrženy jednak ojedinělé proluky uvnitř zastavěného území (zastavitelné plochy v zastavěném území), jednak nové rozvojové plochy mimo zastavěné území (zastavitelné plochy) a dále plochy přestavby.

Kromě menších lokalit, doplňujících stávající zastavěné území, jsou územním plánem obce vymezeny tři hlavní rozvojové lokality – v části Ouběnice, a to na jižním okraji této části obce v prostoru bývalého areálu zemědělského družstva a na jihovýchodním okraji této části obce je to areál bývalého statku. Jako třetí, byť výhledová, významná rozvojová plocha, je plocha územních rezerv R01 a R02 v lokalitě Za Horou.

Dále v části Ostrov je na jejím východním okraji navržena rozvojová oblast bydlení a výroby a skladování. V části Chaloupky jsou navrženy především rozvojové plochy doplňující stávající zástavbu na jejím jižním a západním okraji. Na severním okraji Chaloupek je navržena plocha pro technickou infrastrukturu a menší plochy pro rozvoj bydlení. Tyto lokality je možno rozvíjet paralelně, doporučen je rozvoj vycházející od současně zastavěného území směrem k (budoucímu) okraji obce.

Územní plán obce by měl rovněž vytvořit předpoklady pro další rozvoj podnikatelských aktivit. Vzhledem k cennému přírodnímu prostředí, ve kterém se obec rozkládá, je možno podporovat především služby a případně aktivity spojené s rekreací a turistikou.

Stávající areály výroby a skladování jsou územním plánem obce zachovány, je navrženo jejich rozšíření – na pravém břehu Lhoteckého potoka v části Ostrov. Jednalo by se o rozvoj výroby nerušící, jež by měla mít minimální dopad na obytný standard obce – především z hlediska dopadů dopravní obsluhy této lokality.

Do územního plánu jsou převzaty záměry obce uvedené v Programu rozvoje obce na léta 2016-2022, pokud již nebyly realizovány nebo ze záměru sešlo. Tyto záměry jsou doplněny o některé nové podněty uplatněné majiteli pozemků a obcí. Všechny podněty byly vyhodnoceny a jejich vhodnost posouzena v rámci zpracování Zadání územního plánu.

Zastavěné území a jeho hodnoty jsou chráněny územním plánem před nevhodnými stavebními zásahy. Podmínky prostorového uspořádání pro stávající i navrženou zástavbu jsou stanoveny tak, aby byly hodnoty co nejvíce chráněny a nebyl narušen stávající charakter a vzhled sídel, ani krajinný ráz (viz příloha S1 Schéma prostorového uspořádání zastavěného území, zastavitelných plocha a ploch přestavby).

Většina zastavitelných ploch a ploch přestavby je lokalizována do části obce Ouběnice a Ostrov (bydlení, vybavenost, doplnění ploch pro výrobu a skladování, plochy pro technickou infrastrukturu).

3.5.2 PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVEB A PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV

3.5.2.1 PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území:

Z01 OUBĚNICE, MÁCHA

Bydlení venkovské (BV)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma silnice III. třídy
- respektování podmínek výstavby MO ČR (ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb vyžadujících vertikální ochranu, venkovní vedení VN a VVN atd., pouze na základě závazného stanoviska MO ČR)

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- *plocha navazuje na zastavěné území, silnici III. třídy 10227 a stávající místní obslužnou komunikaci (dále jen MOK)*
- *plocha přiléhá ke stávající ploše stejného využití a komunikaci*

Z02 OUBĚNICE, U HASIČÁRNY (ZÁPADNĚ OD BUDOVY HZS)

Bydlení venkovské (BV)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování území archeologických nálezů

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- *plocha navazuje na zastavěné území a stávající místní obslužnou komunikaci (dále jen MOK)*
- *plocha přiléhá ke stávající ploše stejného využití a komunikaci*

Z03 OUBĚNICE, TURISMO

Směšené venkovské (SV)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování pásma šířky 50,0 m PUPFL (ochranné pásmo lesa)
- respektování pásma šířky 50,0 m PUPFL (ochranné pásmo lesa) a absolutní výškovou bonitu dřevin (AVB) v přilehlé porostní skupině (18,0 m).¹¹
- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na zohlednění vlivu hluku v případě navržených provozů s hlukovou zátěží v rámci lokality na navržené bydlení

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- *plocha navazuje na zastavěné území a stávající místní obslužnou komunikaci (dále jen MOK)*

¹¹ Údaj o AVB se vztahuje k datu zpracování ÚP. Při řešení konkrétního případu bude tato hodnota vždy stanovena orgánem státní správy lesů závazným stanoviskem dle aktuálního stavu porostu uvedeného v LHP či LHO. Tato podmínka platí i pro plochy Z11, Z12, Z13, Z14 a územní rezervy R01 a R02.

- *plocha přiléhá ke stávající ploše stejného využití a komunikaci*

Z04 CHALOUPKY, ČERŇANSKÝ

Smíšené venkovské (SV)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranných pásem IS
- respektování trasy hlavního odvodňovacího zařízení (HOZ) včetně manipulačního prostoru šířky 3,0 m od osy vedení na každou stranu)
- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na zohlednění vlivu hluku v případě navržených provozů s hlukovou zátěží v rámci lokality na navržené bydlení

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- *plocha navazuje na zastavěné území a stávající místní obslužnou komunikaci (dále jen MOK)*
- *plocha přiléhá ke stávající ploše stejného využití a komunikaci*

Z05 CHALOUPKY, U KOCÁBY

Technická infrastruktura (TI)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranných pásem IS
- respektování pásma šířky 8,0 od břehové čáry potoka Kocáby pro zajištění možnosti přístupu správce toku
- respektování trasy hlavního odvodňovacího zařízení (HOZ) včetně manipulačního prostoru šířky 3,0 m od osy vedení na každou stranu)
- respektování biokoridoru LK05

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- *plocha navazuje na zastavěné území a stávající místní obslužnou komunikaci (dále jen MOK)*
- *plocha přiléhá ke stávající komunikaci*
- *poloha plochy ve struktuře zástavby je vhodná pro zamýšlené využití (přečerpávací stanice splaškové kanalizace)*

Z07 CHALOUPKY, ZÁPAD II (VACEK)

Bydlení venkovské (BV)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- *plocha navazuje na zastavěné území a stávající místní obslužnou komunikaci (dále jen MOK)*
- *plocha přiléhá ke stávající ploše stejného využití a komunikaci*

Z08 CHALOUPKY, ZÁPAD III (HLINOVSKÝ)

Bydlení venkovské (BV)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování území archeologických nálezů Hradiště

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- *plocha navazuje na zastavěné území a stávající místní obslužnou komunikaci (dále jen MOK)*

- *plocha přiléhá ke stávající ploše stejného využití a komunikaci*

Z09 CHALOUPKY, JIH I

Bydlení venkovské (BV)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- *plocha navazuje na zastavěné území a stávající místní obslužnou komunikaci (dále jen MOK)*
- *plocha přiléhá ke stávající ploše stejného využití a komunikaci*

Z10 CHALOUPKY, JIH II

Bydlení venkovské (BV)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- *plocha navazuje na zastavěné území a stávající místní obslužnou komunikaci (dále jen MOK)*
- *plocha přiléhá ke stávající ploše stejného využití a komunikaci*

Z11 OUBĚNICE, SPORT AREÁL U KOCÁBY

Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování lokálního biokoridoru LK01
- respektování pásma šířky 8,0 od břehové čáry potoka Kocáby pro zajištění možnosti přístupu správce toku
- respektování pásma šířky 50,0 m PUPFL (ochranné pásmo lesa) a absolutní výškovou bonitu dřevin (AVB) v přilehlé porostní skupině (18,0 m)
- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na doložení vlivu hluku z navržené plochy na navrženou obytnou zástavbu (Z03)

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- *plocha navazuje na zastavěné území a stávající místní obslužnou komunikaci (dále jen MOK)*
- *plocha obsahuje dva stávající objekty určené pro sport a rekreaci*

Z12 OUBĚNICE, HEJNALOVÁ

Bydlení venkovské (BV)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování pásma šířky 50,0 m PUPFL (ochranné pásmo lesa) a absolutní výškovou bonitu dřevin (AVB) v přilehlé porostní skupině (18,0 m od severozápadního okraje lesa a 26,0 m od jižního okraje lesa).
- Západní část lokality není vhodná k zástavbě RD, ale je využitelná pouze jako zahrada sousedního RD; východní část je určena k zástavbě (max. 2 RD)

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- *plocha navazuje na zastavěné území a stávající místní obslužnou komunikaci (dále jen MOK)*
- *plocha přiléhá ke stávající ploše stejného využití*

Z15 OSTROV, U SILNICE I

Bydlení venkovské (BV)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma silnice III. třídy
- respektování podmínek výstavby MO ČR (ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb vyžadujících vertikální ochranu, venkovní vedení VN a VVN atd., pouze na základě závazného stanoviska MO ČR)
- respektování podmínek výstavby MŽP ČR (výstavbu na poddolovaném území možno realizovat na základě expertního báňského posudku a postupu dle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“)
- respektování nezastavitelného pásma šířky 6,0 m od břehu přilehlé vodoteče v prostoru biokoridoru LK03
- respektování ochranného pásma (dále jen „OP“) s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy a OP vnitřní vodorovné plochy) letiště Příbram

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- *plocha navazuje na zastavěné území a stávající silnici III. třídy*
- *plocha přiléhá ke stávající ploše stejného využití*

Z16 OSTROV, U SILNICE II

Bydlení venkovské (BV)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma silnice III. třídy
- respektování ochranného pásma IS
- respektování podmínek výstavby MO ČR (ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb vyžadujících vertikální ochranu, venkovní vedení VN a VVN atd., pouze na základě závazného stanoviska MO ČR)
- respektování podmínek výstavby MŽP ČR (výstavbu na poddolovaném území možno realizovat na základě expertního báňského posudku a postupu dle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“)
- respektování ochranného pásma (dále jen „OP“) s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy a OP vnitřní vodorovné plochy) letiště Příbram

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- *plocha navazuje na zastavěné území a stávající silnici III. třídy*
- *plocha přiléhá ke stávající ploše stejného využití*

Z17 OSTROV, U SILNICE III

Bydlení venkovské (BV)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma silnice III. třídy

- respektování ochranného pásma IS
- respektování podmínek výstavby MO ČR (ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb vyžadujících vertikální ochranu, venkovní vedení VN a VVN atd., pouze na základě závazného stanoviska MO ČR)
- respektování ochranného pásma (dále jen „OP“) s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy a OP vnitřní vodorovné plochy) letiště Příbram
- respektování pásma šířky 6,0 od břehové čáry Lhoteckého potoka pro zajištění možnosti přístupu správce toku
- respektování trasy hlavního odvodňovacího zařízení (HOZ) včetně manipulačního prostoru šířky 3,0 m od osy vedení na každou stranu)
- respektování lokálního biokoridoru LK03
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - *plocha navazuje na zastavěné území a stávající silnici III. třídy*
 - *plocha přiléhá ke stávající ploše stejného využití*

Z18 OSTROV, POD LHOTECKÝM POTOKEM

výroba a skladování – skladování (VK)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování lokálního biokoridoru LK04 a LK05
- respektování pásma šířky 6,0 od břehové čáry Lhoteckého potoka pro zajištění možnosti přístupu správce toku
- respektování podmínek výstavby MO ČR (ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb vyžadujících vertikální ochranu, venkovní vedení VN a VVN atd., pouze na základě závazného stanoviska MO ČR)
- respektování ochranného pásma (dále jen „OP“) s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy a OP vnitřní vodorovné plochy) letiště Příbram
- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na doložení vlivu hluku na navrhovanou (lokalita Z17) i stávající obytnou zástavbu, a to v případě navržených provozů s hlukovou zátěží
Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - *plocha navazuje na zastavěné území a je dopravně napojena na stávající silnici III. třídy*
 - *plocha přiléhá ke stávající ploše stejného využití (jedná se o rozšíření stávající areálu)*

Z19 OSTROV – ČOV_2

Technická infrastruktura (TI)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranných pásem IS
- respektování podmínek výstavby MO ČR (ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb vyžadujících vertikální ochranu, venkovní vedení VN a VVN atd., pouze na základě závazného stanoviska MO ČR)

- respektování pásma šířky 6,0 od břehové čáry Lhoteckého potoka pro zajištění možnosti přístupu správce toku
- respektování ochranného pásma silnice III. třídy
- respektování biokoridoru LK03
- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na umístění ČOV tak, aby její navržené ochranné pásmo nezasahovalo do ploch občanské vybavenosti (Z11)

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- *plocha přiléhá ke stávající silnici III. třídy a sousedí s Lhoteckým potokem*
- *poloha plochy ve struktuře zástavby je vhodná pro zamýšlené využití (malá ČOV pro část Ostrov)*

Z20 OSTROV, NAD PÍSEČNICÍ

Bydlení venkovské (BV)

podmínky využití plochy:

- respektování pásma šířky 6,0 od břehové čáry přilehlého potoka (p.p.č. 239/2 k.ú. Ostrov u Ouběnic) pro zajištění možnosti přístupu správce toku
- respektování ochranného pásma IS
- respektování podmínek výstavby MO ČR (ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb vyžadujících vertikální ochranu, venkovní vedení VN a VVN atd., pouze na základě závazného stanoviska MO ČR)
- respektování ochranného pásma (dále jen „OP“) s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy a OP vnitřní vodorovné plochy) letiště Příbram

- respektování biokoridoru LK04

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

- *plocha navazuje na zastavěné území*
- *plocha přiléhá ke stávající ploše stejného využití*

3.5.2.2 PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ PLOCH PŘESTAVEB

Územní plán navrhuje tyto plochy přestavby:

P01 OUBĚNICE, KARO (BÝVALÝ ZEMĚDĚLSKÝ AREÁL)

Smíšené venkovské (SV)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování území archeologických nálezů
- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na zohlednění vlivu hluku v případě navržených provozů s hlukovou zátěží v rámci lokality na navržené bydlení

Zdůvodnění zařazení do ploch přestaveb:

- *plocha navazuje na zastavěné území a stávající MOK*
- *obec ani vlastník nemají zájem využít plochu pro původní účel (zemědělská výroba). Jedná se o skutečný „brownfield“ v centrální části obce a navrhovaný způsob přestavby umožní jeho řádnou a plně funkční transformaci*

P02 OUBĚNICE, NA STATKU (BÝVALÝ ZEMĚDĚLSKÝ AREÁL)

Smíšené venkovské (SV)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování území archeologických nálezů
- respektování lokálního biokoridoru LK03
- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na zohlednění vlivu hluku v případě navržených provozů s hlukovou zátěží v rámci lokality na navržené bydlení
- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na doložení vlivu hluku z navazující stávající plochy výroby a skladování (VK), v případě provozů s hlukovou zátěží, na navrhované bydlení

Zdůvodnění zařazení do ploch přestaveb:

- *plocha navazuje na zastavěné území a stávající MOK*
- *obec ani vlastník nemají zájem využít plochu pro původní účel (zemědělská výroba). Plocha umožňuje bezproblémovou transformaci*

P03 OUBĚNICE, U RYBNÍKA

Technická infrastruktura (TI)

podmínky využití plochy:

- respektování podmínek výstavby MO ČR (výstavbu přesahující 100 m nad terénem lze realizovat pouze na základě závazného stanoviska MO ČR)
- respektování lokálního biokoridoru LK01 a LK03
- respektování ochranných pásem IS
- respektování pásma šířky 8,0 od břehové čáry potoka Kocába pro zajištění možnosti přístupu správce toku
- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na umístění ČOV tak, aby její navržené ochranné pásmo nezasahovalo do ploch stávající obytné zástavby

Zdůvodnění zařazení do ploch přestaveb:

- *plocha navazuje na zastavěné území a stávající MOK*
- *obec nemá zájem využít plochu pro původní účel (sport a rekreace). Poloha plochy sousedící s potokem Kocába i její výšková pozice v krajině vyhovuje navrhovanému záměru výstavby obecní ČOV v této ploše.*

3.5.2.3 PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán navrhuje tyto plochy územních rezerv:

R01 OUBĚNICE, ZA HOROU I

Bydlení venkovské (BV)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování území archeologických nálezů
- respektování pásma šířky 50,0 m PUPFL (ochranné pásmo lesa) a absolutní výškovou bonitu dřevin (AVB) v přilehlé porostní skupině (18,0 m od západního okraje lesa a 28,0 m od jižního okraje lesa).

Zdůvodnění zařazení do ploch územních rezerv:

- *plocha navazuje na zastavěné území a stávající MOK*

- o obec jako vlastník pozemků v této ploše si chce zajistit určitou rezervu pro případnou výstavbu rodinných domů, přičemž zisk z prodeje těchto pozemků chce použít pro výstavbu obecní ČOV a splaškové kanalizace v obci. Tento záměr zatím zůstává v úrovni předinvestiční přípravy, ale obec si chce zařazením této územní rezervy do ÚP zajistit její možné budoucí využití pro daný účel.

R02 OUBĚNICE, ZA HOROU II

Bydlení smíšené venkovské (BV)

podmínky využití plochy:

- respektování ochranného pásma IS
- respektování pásma šířky 50,0 m PUPFL (ochranné pásmo lesa) a absolutní výškovou bonitu dřevin (AVB) v přilehlé porostní skupině (28,0 m od jižního okraje lesa)
- respektování požadavku Krajské hygienické stanice na zohlednění vlivu hluku v případě navržených provozů s hlukovou zátěží v rámci lokality na navržené bydlení

Zdůvodnění zařazení do ploch územních rezerv:

- o plocha navazuje na zastavěné území a stávající MOK
- o vlastník pozemků požádal o zařazení uvedené plochy do zastavitelných ploch, avšak samostatné umístění této plochy ležící v okrajové poloze stávajícího zastavěného území obce a vytvářející samostatný „výběžek“ do volné krajiny, není z urbanistického hlediska vhodným řešením. Zastupitelstvo obce se přiklonilo ke kompromisnímu řešení, a to přiřazení této plochy do lokality R01. Toto řešení by ovšem vytvořilo jednodílnou, plošně výraznou územní rezervu, která by zahrnovala jak budoucí rozvojovou plochu obce jako vlastníka, tak soukromého majitele daných pozemků. Z důvodu značné rozlohy takto vzniklé plochy územní rezervy, bylo z urbanistického hlediska vhodnější celé území Za Horou rozdělit na dvě plochy územních rezerv a současně v rámci vymezení etapizace stanovit, že jako první bude využita plocha R01 a teprve poté plocha územní rezervy R02. Toto řešení současně umožňuje vytvořit mezi oběma plochami územních rezerv prostor pro případnou budoucí výstavbu dopravní a technické infrastruktury.

3.5.3 ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně tvoří soustava ploch, které mají význam pro zvýšení kvality obytného prostředí, estetické vnímání sídla a jeho začlenění do krajiny i pro zvýšení hygieny prostředí.

Řešené území se nachází v oblasti s vysoce kvalitním životním prostředím. V zastavěném území obce je relativně dostatek zeleně. Největší část zeleně tvoří více méně přírodní břehové porosty toků a vodních ploch a přirozené porosty údolních hran. Z velké části jde též o zeleň zahrad, ve kterých roste i řada druhů lesních dřevin, a to jak sazených, či sem zasahují ze sousedních lesních pozemků či břehových porostů. Ve vysoké zeleni se z ovocných stromů uplatňují zejména ořešáky, ale též i některé mohutné stromy třešní a hrušní. V některých zahradách je použito i větší množství zahradních kultivarů exotických jehličin s esteticky nejistým účinkem.

Za cíleně založenou veřejnou zeleň je možno považovat zeleň na návsi v části Ouběnice. V ostatních částech obce se žádná cíleně založená veřejná zeleň nenachází.

V podmínkách výstavby pro zastavitelné plochy na okraji sídel je stanoven požadavek výsadby střední a vysoké zeleně na přechodu do krajiny proto, aby charakter Ouběnic jako obce s výraznými zelenými plochami zůstal zachován.

V rámci obnovení některých polních cest je kolem těchto cest navržena výsadba liniové zeleně.

3.5.4 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

3.5.4.1 ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVY

Širší vztahy

Centrum obce Ouběnice leží cca 7 km jihovýchodně od centra města Dobříše a cca 11 km od východně od centra okresního města Příbramě. Hlavní dopravní „páteří“ řešeného území jsou silnice III. třídy č. 10227 a č. 11816. Na páteřní trasy silnic III/10227 a III/11816 jsou připojeny další silnice místního významu zajišťující přímou dopravní obsluhu spádového území. Nejbližší připojení k železniční dopravě je v železniční stanici Dobříš na trati ČD č. 210 Dobříš – Praha. Ostatní dopravní obory nejsou ve vlastním řešeném území zastoupeny a ani do výhledu nejsou předpoklady pro jejich uplatnění v systému dopravní obsluhy území.

Silniční doprava

Silniční doprava je tedy výhradním dopravním oborem, který zajišťuje přímou dopravní obsluhu vlastního řešeného území a přepravní vazby ve vztazích k bližšímu i vzdálenějšímu spádovému území. Silnice III/10227 a III/11816, jak bylo již výše uvedeno, jsou páteřními trasami řešeného území. Průzkumová a rozborová část předkládaného územního plánu konstatovala místo křížení obou výše uvedených komunikací v části Ostrov jako dopravně problémové místo. Jedná se o zúžení průjezdních profilů trasy a nedostatečné rozhledové poměry v prostoru křižovatky. Dalším problémem je i množství čtených připojení v zastavěném území obce. Nutno konstatovat, že reálné možnosti úpravy současného průjezdního profilu a úprava zmíněného křížení jsou, z řady převážně finančních důvodů, velmi omezené. Zřejmě nejzávažnějším problémem by se staly poměrně masivní vynucené zásahy do přilehajících pozemků, což je nutno považovat za značně komplikované.

Intenzity silniční dopravy a kategorizace silnic

Představu o intenzitách silniční dopravy na těchto komunikacích lze pouze odhadovat, neboť žádné výsledky sčítání silniční dopravy pro tyto trasy nejsou k dispozici

U silnice III. třídy nebyly intenzity dopravy podchyceny v celostátním sčítání, a tak dle znalostí místních podmínek a s přihlédnutím k charakteru území, se dopravní zatížení těchto silnic pohybuje maximálně na hranici 250 vozidel za průměrný den roku.

Odhadem lze říci, že tyto hodnoty nejsou nijak vysoké a je tudíž možno je s ohledem na současný stav průjezdního úseku považovat za přiměřené a nezpůsobující problémy z hlediska negativních dopadů na životní prostředí obce nad běžnou míru.

Trasy obou uvedených silnic III/10227 a III/11816 jsou v relativně dobrém stavu a je třeba je považovat za dlouhodobě stabilizované.

Navržená úprava křížení silnic III/10227 a III/11816 je zařazena do ploch pro veřejně prospěšné stavby.

Sít místních a ostatních veřejných komunikací

Stávající síť místních komunikací je územním plánem stabilizována. Případné úpravy, které souvisejí se zkvalitněním jejich povrchů a úpravy jejich šířkového uspořádání budou prováděny v rámci stávajících veřejných prostranství.

Výše popsané průjezdní úseky silniční sítě vytvářejí nosný komunikační skelet, ke kterému jsou dále připojeny místní a účelové komunikace zpřístupňující části řešeného území až jednotlivé objekty a jednotlivé obhospodařované pozemky a plochy. Vedení těchto komunikací je nejlépe patrné z doložených grafických příloh, v nichž je zachycena kategorizace sítě a také navrhované úpravy pro připojení nových rozvojových

lokalit.

S ohledem na terénní konfiguraci a často oboustrannou těsně přiléhající zástavbu, se na těchto komunikacích objevují určitá problémová místa. Tato problémová místa lze však v reálném časovém horizontu pouze místně korigovat, a to pouze v rámci prováděných větších přestavbových počínů. Předkládaný návrh prakticky plně respektuje současné uspořádání sítě, které pouze místně, většinou na prodloužení stávajících ulic, bude doplňováno pro potřeby připojení navrhovaných rozvojových lokalit. Návrh také předpokládá v případě konkrétní potřeby postupnou obnovu v minulosti zrušených zemědělských polních cest.

Nově budované komunikace v rámci rozvojových lokalit budou funkční třídy C a D, typ MOK.

Veškeré záměry navrhované zástavby jsou dopravně napojitelné na síť stávajících komunikací. Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné. V ostatních případech bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací.

Šířka navržených veřejných prostranství, jejichž součástí je místní komunikace, je stanovena v souladu s § 22 vyhlášky 501/2006 Sb., to znamená minimálně 8,0 m, v případě jednosměrných komunikací 6,5 m. ÚP doporučená šířka uličního prostoru je min. 10,0 m, lépe 12,0 m. Kde to šířkové uspořádání a uložení sítí technické infrastruktury dovolí, budou součástí ulic i pásy zeleně a uliční aleje.

Účelové komunikace, cesty v krajině

Poměrně kvalitní krajinné prostředí okolí obce se může stát cílem turistických a sportovně-rekreačních aktivit v každém ročním období.

Pro cykloturistické výlety lze s výhodou doporučit i méně frekventované silnice III. tříd a navazující síť polních cest.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují dle potřeby budovat další účelové komunikace v nezastavěném území.

Územní plán rovněž řeší obnovu několika historických polních cest, které by měly být doplněny o liniovou zeleň.

Odstavná a parkovací stání

Na území obce Ouběnice nejsou umístěna veřejná parkoviště.

Odstavná stání u stávající i navrhované zástavby musí být i nadále zásadně řešena v rámci vlastních ploch nebo vlastních objektů. Stejně tak i parkovací nároky jednotlivých podniků a objektů vybavenosti. Tento stav bude i nadále zachován vzhledem k charakteru zástavby v území.

Obsluha území prostředky hromadné dopravy

Obsluha vlastního řešeného území prostředky hromadné dopravy a zajištění základní dopravní dostupnosti obce je realizována veřejnou pravidelnou autobusovou dopravou. V současné době obcí prochází několik linek převážně lokálních spojů. Lze konstatovat, že tento rozsah pravidelné autobusové dopravy nepokrývá dopravní obslužnost řešeného území v příznivých parametrech. Pro autobusovou dopravu slouží zastávky v Ostrově a Ouběnicích situované ve svých stabilizovaných polohách. Docházková vzdálenost do 500 metrů od těchto zastávek pro zástavbu v Ostrově a Ouběnicích, pro zástavbu v Chaloupkách je cca 1,0 – 1,5 km, což časově představuje asi osmi minutovou až 20-ti minutovou docházku. Optimální docházková vzdálenost do 500 m tak pokrývá větší část zastavěného území.

Další zařízení pro automobilovou dopravu

S ohledem na převážně individuální charakter bytové zástavby nepředstavuje odstavování a parkování vozidel v řešeném území vážnější problém. Tyto potřeby jsou pokrývány v rámci vlastních objektů a pozemků nebo v krátké přímé vazbě na ně. Při realizaci nově navrhovaných rodinných domů je třeba počítat se zajištěním nejméně jednoho garážového stání v rámci vlastního objektu a dalšího jednoho parkovacího stání na vlastním pozemku.

Čerpací stanice pohonných hmot a prakticky plná nabídka servisních služeb pro motoristy je k dispozici v nedalekých městech Dobříš či Příbrami.

Pěší doprava

Chodníky v obci prakticky nejsou vybudovány. Pokud to šířkové uspořádání uličního profilu umožní, bylo by vhodné alespoň v částech obce, kterými procházejí silnice III. třídy uvažovat o výstavbě alespoň jednostranných chodníků v úsecích procházejících zastavěným územím.

V území je jedna pěší turistická trasa. Tato trasa je vedena po stávajících účelových komunikacích i lesních pěšinách, výjimečně i po silnicích.

Turisticky značené trasy:

- **modře značená**
Skalice – Višňová

Cyklistická doprava

Turistická atraktivita území dává předpoklady pro vedení pěších a cyklistických tras. Vzhledem k reliéfu území jsou zde cyklotrasy využívány především pro rekreační dopravu.

Územím nejsou vedeny žádné **značené cyklotrasy**.

V rámci cyklokoncepce Stč. kraje jsou v území navrženy dvě cyklotrasy, a to ve směru sever-jih a východ-západ, přičemž obě procházejí částí Ostrov a jedna (ve směru V-Z) je vedena částí Ouběnice. Tyto cyklotrasy jsou v řešeném území vedeny po silnicích III. třídy a místních obslužných komunikacích.

Další cyklotrasy je možné vést po stávajících či navržených účelových komunikacích, vždy ale s ohledem na zájmy ochrany přírody i s ohledem na pohyb pěších turistů.

Hipostecky

V řešeném území je chov koní a jezdeckví možnou aktivitou, proto územní plán, respektive podmínky využití ploch v krajině, podporuje vymezení vhodných hipostezeček, při kterém je nutné brát v úvahu zájmy ochrany přírody, ale též provoz pěších a cyklistů.

Ochranná pásma

V návrhu jsou respektována ochranná pásma silnic III. třídy mimo zastavěné území, které podle Zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích dosahuje vzdálenosti 15,0 m od osy vozovky.

Pokud bude zástavba umístěna do ochranného pásma, bude nutné v dalším stupni projektové přípravy prokázat, že nebudou překročeny přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb. Případná protihluková opatření nebudou hrazena SÚS.

3.5.4.2 ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

3.5.4.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Současný stav

Řešené území je napájeno elektrickou energií venkovním vedením 22 kV z rozvodny Příbram 110/22 kV. Rozvody 22 kV jsou převážně venkovním vedením. Stav venkovního vedení je uspokojivý. ČEZ Distribuce a.s. neuvažují se zásadní rekonstrukcí sítě 22 kV. Ve výkrese č. O.3 TI – energetika a SEK jsou zakreslena stávající zařízení a trafostanice spolu s trasami primárního vedení. Sekundární rozvody jsou v obci provedeny jednak vrchním vedením s připojením objektů závěsnými kabely, jednak podzemním kabelovým vedením. Ve větší míře jsou primární i sekundární rozvody zrekonstruovány.

Na území obce jsou v současné době umístěny tři TS.

Veřejné osvětlení je provedeno převážně venkovními rozvody, částečně podzemními rozvody, prakticky ve všech částech obce.

Energetická bilance a koncepce řešení

V návrhu ÚP je uvažováno s budoucí výstavbou bytů v RD kategorie B1-C, el. energie se používá pro osvětlení, drobné domácí spotřebiče, vaření a u nových objektů i k elektrickému vytápění. Jsou použity ukazatele požadovaného příkonu 15 kW/RD

Orientační vyčíslení přírůstků příkonu pro požadovaný rozvoj obce:

lokality	využití	P (kW)	způsob zajištění příkonu
Z01	2 RD	30	ze stávající sítě NN v okolí
Z02	2 RD	30	ze stávající sítě NN v okolí
Z03	1 RD	15	ze stávající sítě NN v okolí
Z04	2 RD	30	ze stávající sítě NN v okolí
Z05	TI (přečerp. stanice)	45	ze stávající sítě NN v okolí
Z07	1 RD	15	ze stávající sítě NN v okolí
Z08	1 RD	15	ze stávající sítě NN v okolí
Z09	3 RD	45	ze stávající sítě NN v okolí
Z10	1 RD	15	ze stávající sítě NN v okolí
Z11	sport areál	45	z nové TS_01
Z12	2 RD	30	ze stávající sítě NN v okolí
Z15	2 RD	30	ze stávající sítě NN v okolí
Z16	3 RD	45	ze stávající sítě NN v okolí
Z17	3 RD	45	ze stávající sítě NN v okolí
Z18	výroba a skl.	45	ze stávající sítě NN v okolí
Z19	TI (malá ČOV)	15	ze stávající sítě NN v okolí
Z20	1 RD	15	ze stávající sítě NN v okolí
P01	8 RD	120	ze stávající sítě NN v okolí
P02	7 RD	105	ze stávající sítě NN v okolí
P03	TI (obecní ČOV)	60	z nové TS_01
(R01	25 RD	375	z nové TS_02
R02	9 RD	135	z nové TS_02)
CELKEM		795 kW	(včetně ploch územních rezerv 1305 kW)

Uvedená možnost napojení není pro realizaci výstavby v plochách závazná.

3.5.4.2.2 SPOJE

Sdělovací rozvody

Všechna sídla řešeného území jsou telefonizována. Nová zástavba bude napojena na stávající sdělovací rozvody.

Řešené území je po stránce telekomunikační začleněno do místního telefonního obvodu MTO Příbram, ÚTO Příbram.

Nová výstavba musí respektovat stávající telekomunikační zařízení a jejich ochranná pásma nebo musí být v dalším stupni dokumentace navrženo jejich přeložení.

V obci Ouběnice jsou nové telekomunikační rozvody provedeny zemními kabely převážně v hlavních trasách jako přípoje, od účastnických rozvaděčů jsou provedeny některé rozvody i vzdušným vedením. Požadavky na zajištění telefonních linek v rozvojových plochách budou řešeny individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů.

Radioreléové spoje

Řešeným územím neprochází žádná trasa radioreléových spojů.

3.5.4.2.2 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

S plynifikací řešeného území se vzhledem k nízké efektivitě a vysoké finanční náročnosti neuvažuje. Územní plán proto plynifikaci obce neřeší.

3.5.4.2.3 ŘEŠENÍ ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Stávající stav

Obec Ouběnice je v současné době z části zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, který má ve správě 1.Sčv Příbram. Do obce je v současné době pitná voda dopravována ze skupinového vodovodu Příbram z úpravny vody Hatě (alt. ÚV Hvězdička). Z ÚV Hatě se voda čerpá pomocí ČS Hatě do VDJ. Háje – pitný 2×150 m³ (594,3/590,3 m n.m.). Z tohoto vodojemu vede gravitační řad, který jde podél úpravny vody Drásov dále směrem na Dobříš do VDJ. Chlum 1×100 m³ (489,8/485,8 m n.m.). Z tohoto vodojemu je vedena „Dobříšská“ větev gravitačního řadu, na kterou navazuje odbočující přívodný řad do VDJ Nečín 2×50 m³ (469,0/463,0 m n.m.). Z této „Dobříšské“ větve skupinového vodovodu jsou ještě zásobeny tyto obce a místní části: Bytíz, Dubenec, Dlouhá Lhota, Drásov, Višňová, Skalka, Obořiště, Svaté Pole, Lhotka, Rosovice, Holšiny a částečně Dobříš, Sychrov, Ostrov, Druhlice, Skalce, Bělohrad, Nečín, Drevníky, Daleké Dušníky, Libice a Rybníky. Z ÚV Hvězdička se bude pitná voda čerpat navrhovaným řadem PE 200 do navrhovaného VDJ Pichce 2×150 m³ (563,7/560,0 m n.m.). Z VDJ Pichce je navrhován přívodný řad PVC 225 PN 16, který bude napojen na stávající ocelový řad DN 200 v prostoru ÚV Drásov. Voda z VDJ Pichce tak bude voda gravitačně dopravována do VDJ Chlum 1×100 m³ (489,8/485,8 m n.m.), který bude sloužit jako přerušovací komora pro přerušování tlaku mezi VDJ Pichce a dobříšským VDJ Svatá Anna 2×1000 m³ (428/423 m n.m.).

Zbytek obyvatel je zásoben z domovních studní. Vydátost ani kvalita vody v těchto studních není známa.

Územní plán předpokládá napojení zastavitelných ploch a ploch přestavby v uvedených sídlech na stávající vodovodní síť. Konkrétní řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

Navržená zástavba musí respektovat stávající vodovodní řady i přivaděče a jejich ochranná pásma.

Vodovodní síť v obci Ouběnice se skládá z různých materiálů a profilů. Celkově je vodovodní síť v obci Ouběnice řešena jako zokruhovaná a částečně větvená. Výjimkou je pouze místní část Chaloupky, kde je vodovodní síť řešena pouze jako větvená. Přívodní řady i rozvodné řady v jednotlivých částech obce jsou osazeny hydranty, úsekovými šoupaty a v nejvyšších a nejnižších místech vzdušníky, resp. kalníky pro možnost odzdušnění a odkalení vodovodní sítě. Vodovodní síť v obci není určena pro protipožární zásobování. Provoz vodovodu je celoroční.

Navrhovaný stav

Územní plán obce Ouběnice řeší pouze celkovou koncepci zásobování vodou. Předpokládá zásobování zastavitelných ploch a ploch přestavby v sídlech ze skupinového vodovodu, napojením na stávající vodovodní síť nebo jejím prodloužením.

Konkrétní řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách územní plán neřeší, bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

Navržená zástavba musí respektovat stávající vodovodní řady i přivaděče a jejich ochranná pásma.

Stanovení potřeby vody pro obec v návrhém období

/stávající počet obyvatel – 245, navrhované navýšení – 115 osob, rezerva 65 osob; předpokládaný konečný počet obyvatel – 350 osob, včetně rezervy - 415 osob/

Potřeba vody:

Bydlení	stávající	$245 \cdot 35 = 8\,575$ m ³ /rok
	návrh	$115 \cdot 36 = 4\,140$ m ³ /rok
	rezerva	$65 \cdot 36 = 2\,340$ m ³ /rok
Obč. vybavenost	stávající (odhad)	500 m ³ /rok
	návrh (odhad)	500 m ³ /rok
Výroba a skladování	stávající (odhad)	1 000 m ³ /rok
	návrh (odhad)	200 m ³ /rok
Zemědělství	stávající	5 000 m ³ /rok
Ostatní	návrh	100 m ³

Celková potřeba vody **20 015 m³/rok**
(včetně ploch územních rezerv 23 300 m³/rok)

3.5.4.2.4 ŘEŠENÍ ODKANALIZOVÁNÍ

Stávající stav

Obec Ouběnice nemá vybudovanou splaškovou kanalizaci.

Splaškové vody jsou převážně jímány v jímkách, vícekomorových septicích (s následnou likvidací na ČOV) či likvidovány na domovních čistírnách odpadních vod.

Návrh

Územní plán počítá s tím, že stávající zástavba i zastavitelné plochy a plochy přestavby v obci budou napojeny na nově vybudovanou obecní kanalizaci a ČOV. Předpokládá se vybudování jedné malé kontejnerové dálkově monitorované ČOV pro část Ostrov pro cca 50–100 EO (ozn. ČOV_2) a s jednou obecní kontejnerovou ČOV s kapacitou 250–500 EO (ozn. ČOV_1). Kanalizace splašková bude řešena jako částečně gravitační a částečně tlaková s jednou přečerpávací stanicí pro část Chaloupky.

Konkrétní řešení odkanalizování v jednotlivých rozvojových plochách územní plán neřeší, bude

předmětem dalšího stupně dokumentace. Ve výkresové části odůvodnění (výkres O. 4) jsou pro informaci zakresleny všechny navrhované kanalizační řady, takže je patrné, jak je možné napojit stávající i nové rozvojové plochy.

V ostatních částech obce, kde není napojení na obecní ČOV vzhledem ke vzdálenosti ekonomické (lokality Hora), bude likvidace splaškových vod řešena individuálně (především s využitím DČOV se zemním filtrem, ev. pomocí jímek na vyvážení).

Srážkové vody

Srážkové vody budou likvidovány, pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti. Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku, případně využívány pro závlivku.

Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence stávající soustavou dešťové kanalizace, případně mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače štěrku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

3.5.5 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

3.5.5.1 ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ KRAJINY

Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití krajiny s ohledem na ochranu hodnot a zejména ochranu přírody.

Nezastavěné území (krajina) je v maximální míře chráněno před novou zástavbou. V žádném případě není v krajině možná nová výstavba staveb pro rodinnou rekreaci.

V územích ochrany přírody není navržena žádná zástavba s výjimkou nezbytných liniových sítí technické infrastruktury a nezbytných komunikací v krajině.

Územní plán obce navrhuje zvýšení podílu zeleně v plochách nezastavěného území také například revitalizací nefunkčních prvků územního systému ekologické stability, výsadbami doprovodné zeleně podél nově navržených i stávajících komunikací, podél vodotečí, na mezích. Rodová a druhová skladba zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch a rozdílným způsobem využití

Nezastavěné území obce je podle charakteru rozděleno do tří typů ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy přírodní (NP), které zahrnují zejména plochy ÚSES (zejména nadregionální a regionální).

Plochy zemědělské (NZ) - intenzivně zemědělsky obhospodařované plochy jižně a severně od obce.

Zbývající část nezastavěného území je zařazena do **ploch smíšených nezastavěného území (NS)**.

Podmínky pro využití těchto ploch jsou stanoveny ve výrokové části.

Prostupnost krajiny

Prostupnost je zajištěna sítí účelových komunikací, které jsou využívány jednak ke zpřístupnění

zemědělských a lesních pozemků, jednak k turistickému využití. Síť pěších turistických cest je na území obce relativně řídká. Přehled turistických pěších tras a cyklotras je uveden v kapitole **Doprava**.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří či dočasná oplocení pastvin). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému Ouběnic na síť účelových komunikací v krajině.

Opatření k protierozní ochraně půdy

V rámci řešení nezastavěného území jsou zapracována do územního plánu některá protierozní opatření, která sníží erozní ohroženost území. Tato opatření se týkají zejména částí území s vyšším podílem orné půdy (část území severně a jižně od obce). Navržená **technická opatření a jejich realizace** v krajině je možná v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území (to se týká hlavně zatravnění, budování protierozních mezí, eventuálně suchých nádrží a podobně).

Kromě **technických opatření** jde dále o **organizační opatření** (vyloučení širokořádkových plodin, pásové pěstování plodin, vrstevnicové obdělávání, popř. ochranné zatravnění částí pozemků – změna druhu pozemku z orné půdy na TTP) a **agrotechnická opatření** (technologie výsevů do hrubé brázd, bezorebné setí do strniště apod. - realizace většiny těchto opatření závisí na informovanosti a zodpovědnosti uživatelů půdy).

Vodohospodářská a protipovodňová opatření

Na území obce nejsou stanovena vyhlášená záplavová území Q100 ani potoka Kocáby ani Lhoteckého potoka.

V rámci návrhu ÚP jsou navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:

- podél koryta vodních toků a vodních ploch je žádoucí zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku;
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku);
- funkci protierozního opatření v krajině plní zejména zeleň, jako např. prvky ÚSES, liniová zeleň, dále cesty v krajině, meze (orientované po vrstevnicích) apod.

Důvodem těchto opatření je to, že obec bývá v době jarního tání nebo přivalových srážek, ohrožována povodňovými problémy. Do obce přitéká především voda ze srážek soustředěným plošným povrchovým přítokem.

3.5.5.2 ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní plán obce vymezuje trasy a hranice biokoridorů a biocenter v lokální úrovni. Z hlediska prostorové funkčnosti se jedná o prvky ÚSES funkční (existující, jednoznačně vymezené, zařazené do etapy stav).

Podkladem pro návrh územního plánu Ouběnic jsou územně technické podklady, územně analytické podklady a průzkumy v terénu:

- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydalo zastupitelstvo kraje dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK s aktualizací č. 1 a č.2.

- Studie ÚSES Středočeského kraje, 2009

Podklad pro návrh Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v tematické oblasti regionální a nadregionální ÚSES. Ve studii byla koordinována návaznost regionálních a nadregionálních prvků ÚSES vymezených v ÚPD obcí a v územních plánech velkých územních celků. Takto upřesněný systém byl překontrolován a upraven dle požadovaných prostorových parametrů. Zpracovatel: U-24 s.r.o. Praha a kol., 02/2009

- Územně analytické podklady ORP Dobříš (aktualizace 2016)
- ÚPD – navazujících obcí

Odůvodnění koncepce ÚSES

Koncepce ÚSES vychází jednak z výše uvedených podkladů, dále pak z urbanistického řešení návrhu rozvojových ploch. V návrhu územního plánu je provedeno sjednocení všech podkladů, vzájemné propojení a dílčí úpravy ve vazbě na katastrální mapu. Prvky ÚSES byly v rámci zpracování územního plánu upřesněny do parcel.

Regionální ÚSES

Na území obce Ouběnice není navržen ani se nevyskytuje.

Lokální ÚSES

Systém ÚSES je tvořen soustavou lokálních prvků – biocentry (LC) a biokoridory (LK).

○ Lokální biocentra

LC01 "Splavěcí rybník"

Biocentrum tvořené Splavěcím rybníkem a jeho blízkým okolím. Rozloha v řešeném území 1,3 ha.

LC02 „Nad Hůrkou“

Biocentrum tvořené krajinnou zelení v místě bývalé jámy č. 23. Rozloha v řešeném území 1,0 ha.

○ Lokální biokoridory

LK01

Biokoridor vedený od jižního okraje řešeného území podél potoka Chaloupka až ke Splavěcímu rybníku (LC01) a dále pak k soutoku Kocáby s Chaloupkou.

LK02

Biokoridor vedený od linie Lhoteckého potoka podél východního okraje zastavitelného území části obce Ostrov směrem severním podél silnice III/11816, kde pokračuje v trase obnovené polní cesty z Ostrova na Druhlíce.

LK03

Biokoridor vedený od západního okraje řešeného území podél Lhoteckého potoka až k jeho soutoku s Kocábou.

LK04

Biokoridor vedený od západního okraje řešeného území údolní nivou občasné vodoteče jižně od Lhoteckého potoka přes část Ostrov až k soutoku se Lhoteckým potokem na východním okraji Ostrova.

LK05

Biokoridor vedený od jižního okraje řešeného území podél potoka Kocába až k východnímu okraji řešeného území.

3.5.5.3 PŘEHLED A ZDŮVODNĚNÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

Pro využití nezastavěného území – krajiny je důležitá její prostupnost, která je zajištěna sítí účelových komunikací, které mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Po těchto cestách a dalších především pěších cestách jsou vedeny pěší turistické trasy.

3.5.5.4 ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou navrženy tak, aby na vhodných místech umožňovaly mísení vzájemně slučitelných funkcí a zbytečně neomezovaly kvalitativní rozvoj sídel, ale zároveň aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých funkcí v území.

Územním plánem obce Ouběnice jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Nad rámec ploch uvedených v § 4–19 této vyhlášky jsou vymezeny samostatné plochy zeleně, což umožňuje § 3, odst. (4). Plochy zeleně jsou vymezeny tam, kde je vhodné tyto plochy stabilizovat, či nově umístit a ochránit je před zástavbou. Jsou součástí systému sídelní zeleně.

Aby bylo dosaženo co největší flexibility využití jednotlivých ploch a nebyly vyvolána potřeba častých změn územního plánu, jsou v maximální možné míře vymezeny plochy smíšené, které umožňují vedle bydlení i provozování drobných výrobních činností, služeb a vybavenosti, které jsou slučitelné s funkcí bydlení a nenarušují ji.

Při umísťování podmíněně přípustného využití je u mnoha ploch nutné dokladovat, že nebude snížena kvalita prostředí nebo případně pohoda bydlení. Přesnější specifikaci těchto pojmů lze najít v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005–116 (č. 850/2006 Sb. NSS), kde se mimo jiné uvádí, že „požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat a že určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastních okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům“. Uvedená kritéria (jako hladina hluku, emise prachu a pachů a podobně) tedy není možné brát zcela absolutně, nýbrž tak, že je nelze zhoršit nad míru přiměřenou poměrům.

Nepřípustné využití uvedené v podmínkách pro plochy s rozdílným způsobem využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro zachování urbanistických hodnot a jejich rozvíjení v rámci nové výstavby jsou v podmínkách prostorového uspořádání stanoveny pro jednotlivé plochy v obci, které je třeba při výstavbě dodržet. V okrajových částech obce je požadována rozptýlená struktura zástavby, která vychází ze způsobu umísťování typické regionální zástavby. Cílem je zachovat prostorové utváření a ráz sídel, byť třeba za použití soudobých výrazových prostředků.

Při posuzování souladu u ploch s individuálně stanovenou strukturou zástavby je rozhodující vnímání zástavby z přílehlého veřejného prostranství.

Dalšími použitými podmínkami prostorového uspořádání je zejména určení maximální výšky zástavby, které má zamezit narušení panoramatu sídel a změně měřítka veřejných prostranství v jejich rámci, a dále regulace nezpevněných ploch, napomáhající zachování přiměřeného podílu zeleně v sídlech.

3.5.5.5 ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Do ploch veřejně prospěšných staveb a opatření s **možností vyvlastnění** dle §170 stavebního zákona jsou zahrnuty:

Plochy pro dopravní infrastrukturu (VD_01) a plochy pro inženýrské stavby (VIS_01 až VIS_04):

- **VD_01 – úprava křížení silnic III/10227 a III/11816 (vybudování okružní křižovatky)** - stavba řeší kolizní bod dopravní infrastruktury obce – křížení silnic III. třídy 10277 a 11816
- **VIS_01 – plocha pro ČOV v části Ouběnice** – stavba řeší plochu pro výstavbu nové čistírny odpadních vod pro část Ouběnice a Chaloupky
- **VIS_02 – plocha pro přečerpávací jímku splaškové kanalizace v části Chaloupky** – stavba řeší plochu pro výstavbu nové přečerpávací stanice splaškové kanalizace v části Chaloupky
- **VIS_03 – plocha pro TS v části Ouběnice** – stavba řeší plochu pro výstavbu nové TS pro plochu R01
- **VIS_04 – plocha pro ČOV v části Ostrov** – stavba řeší plochu pro výstavbu nové čistírny odpadních vod pro část Ostrov.

Do ploch pro veřejně prospěšné stavby a opatření s **možností uplatnění předkupního práva** dle §101 stavebního zákona jsou zahrnuta:

- nejsou vymezeny žádné plochy VPS

3.5.5.6 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

Návrh územního plánu Ouběnic vymezuje v řešeném území následující plochu územní rezervy:

- **R01 – plocha pro bydlení – venkovské v lokalitě Za Horou I**, která je určena k výstavbě 25 RD s potřebnou technickou a dopravní infrastrukturou. Pozemky v této ploše jsou v majetku obce a ona si touto plochou vytváří územní rezervu pro další regulovaný rozvoj obce s možností využít finanční prostředky získané z případného prodeje těchto pozemků pro další rozvoj obce (prioritně pro výstavbu splaškové kanalizace a obecních ČOV).
- **R02 – plocha smíšená obytná – venkovská v lokalitě Za Horou II**, která je určena k výstavbě 6 RD s potřebnou technickou a dopravní infrastrukturou. Pozemky v této ploše jsou z velké části v majetku soukromého vlastníka, v menší části ve vlastnictví obce. Soukromý vlastník pozemků požádal o zařazení uvedené plochy do zastavitelných ploch, avšak samostatné umístění této plochy ležící v okrajové poloze stávajícího zastavěného území obce a vytvářející samostatný „výběžek“ do volné krajiny, není z urbanistického hlediska vhodným řešením. Zastupitelstvo obce se přiklonilo ke kompromisnímu řešení, a to zařazení této plochy do ploch územních rezerv a současně v rámci vymezení etapizace stanovení podmínky, že jako první bude využita plocha R01 a teprve poté plocha územní rezervy R02. Toto řešení současně umožňuje vytvořit mezi oběma plochami územních rezerv prostor pro případnou budoucí výstavbu dopravní a technické

infrastruktury.

3.5.5.7 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Návrh územního plánu Ouběnice nevymezil žádnou plochu, ve které je podmínkou pro rozhodování uzavření dohody o parcelaci.

3.5.5.8 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Návrh územního plánu Ouběnice nevymezil žádnou plochu, ve které je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie.

3.5.5.9 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Návrh územního plánu Ouběnice nevymezil žádnou plochu, pro kterou bude nutné před jejím využitím zpracovat regulační plán.

3.5.5.10 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Návrh územního plánu Ouběnice vyznačil plochy se stanovením pořadí výstavby. Jedná se o plochy územních rezerv R01 a R02.

Etapizace je zobrazena v příloze S2 „Schéma pořadí změn v území“.

3.5.5.11 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Územní plán stanovuje, že všechny stavby s výraznou pohledovou vazbou na stávající zástavbu obce orientovanou do veřejného prostoru musí vypracovávat autorizovaný architekt.

Tato podmínka platí pro plochy P01, P02, Z08, Z09, Z10, Z15, Z16, Z17 a Z20.

Cílem je v těchto plochách podpořit kvalitu staveb ovlivňujících charakter obce.

3.5.6 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

viz § 53 odst. 5 f) Stavebního zákona

Obec má v současné době (dle údajů k 1. 1. 2020) 245 obyvatel. Počet obyvatel v průběhu posledních deseti let mírně stoupá.

Obec je atraktivní pro bydlení v hodnotném přírodním prostředí s relativně dobrou dopravní dostupností města Dobříše a Příbrami a dálnice D4 a na území obce je patrný zájem o novou výstavbu.

Zastavěné území je v současné době využito zejména pro bydlení. Územní plán využívá enkláv v zastavěném území, kde vymezuje 19 zastavitelných ploch a 3 plochy přestavby:

- **Z01 až Z04, Z07 až Z10, Z12 až Z17, Z20;** tyto plochy jsou určeny pro bydlení
- **Z05 a Z19;** tyto plochy jsou určeny technickou infrastrukturou – inženýrské sítě
- **Z11;** tato plocha je určena pro občanskou vybavenost – tělovýchovná a rekreační zařízení

- **P01 a P02:** jde o změnu využití zastavěné plochy v zastavěném území. Plochy P01 a P02 jsou určeny k bydlení
 - **P03;** plocha je určena pro technickou infrastrukturu – inženýrské sítě
- Všechny návrhové plochy, které jsou předmětem záboru půdního fondu, představují celkem **7,88 ha**; z toho zemědělská půda činí **4,78 ha**.

Nabídka ploch pro novou zástavbu mírně převyšuje reálnou poptávku. Z toho důvodu je navržena část ploch jako územní rezerva.

Q. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHL. Č. 500/2006 SB. ČÁST II Odst. 1a) - d)

P.1 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

viz příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., část II. odst. 1 a)

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy technické infrastruktury a přírodních hodnot – ty jsou zakresleny v koordinačním výkrese O1.

Řešení územního plánu neovlivní širší vztahy.

P.2 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

viz příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., část II. odst. 1 b)

Územní plán je zpracován na základě schváleného Zadání, které bylo upraveno a doplněno na základě výsledku projednání. Požadavky vyplývající ze zadání jsou řešeny v jednotlivých částech územního plánu.

Označení kapitol dle zadání:

P.2.1 POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

P.2.1.1 POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Návrh územního plánu rozvíjí zejména obytnou a obslužnou funkci obce Ouběnice. Územní plán navrhuje především plochy pro obytnou zástavbu a doplnění vybavenosti na základě požadavků obce i vlastníků jednotlivých pozemků. Výrobní aktivity nebudou dále ve větší míře rozvíjeny, aby byly zachovány kvality obytného prostředí.

Územní plán respektuje požadavky na ochranu kulturních a přírodních hodnot. Zabývá se podrobně prostorovou regulací, pro kterou je zpracováno samostatné schéma ve výrokové části. Územní plán navrhuje 17 zastavitelných, 3 přestavbové plochy a 2 plochy územních rezerv.

P.2.1.2 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A MOŽNOSTI JEJÍCH ZMĚN

Územní plán řeší komplexně veřejnou infrastrukturu – dopravní i technickou. Z hlediska veřejné občanské

vybavenosti jsou tato zařízení v obci stabilizována a územní plán je doplňuje o nové plochy určené především pro technickou infrastrukturu a tělovýchovná a sportovní zařízení obce.

P.2.1.3 POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ PROVĚŘENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VHODNÉ VYLOUČIT UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. (5) STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán se zabývá řešením koncepce uspořádání krajiny.

V rámci řešení ÚP je navržen základní skelet ÚSES v krajině s využitím stávajících dominantních prvků krajiny (VKP, údolní nivy potoků Kocába, Chaloupka se Splavěcím rybníkem a Lhoteckého potoka s rybníky). V rámci širších vztahů je dořešena návaznost na prvky ÚSES sousedních obcí.

ÚP vylučuje v plochách NZ se zemědělskou půdou II. třídy ochrany v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení, a jiných opatření pouze pro zemědělství, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

ÚP vylučuje v plochách NL v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení, a jiných opatření pouze pro lesní hospodářství, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

P.2.1.4 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Územní plán stanovil jednu plochu územní rezervy R01 určenou pro bydlení venkovské. Pro využití této územní rezervy je nutné doložit minimálně 50% využití rozvojových ploch a ploch přestaveb určených pro bydlení.

P.2.1.5 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Potřeba vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření byla prověřena a územní plán je navrhuje. Asanace územní plán nenavrhuje.

P.2.1.6 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Územní plán nevymezil žádné plochy s podmínkou zpracování územní studie, podmínkou uzavření dohody o parcelaci či podmínkou zpracování regulačního plánu.

P.2.1.7 PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Nebyl uplatněn.

P.2.1.8 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Obsah návrhu ÚP je zpracován v souladu se SZ a příslušnými vyhláškami v platném znění.

P.2.1.9 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.

Požadavky nebyly uplatněny.

P.2.1.10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

viz příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., část II. odst. 1 c)

V územním plánu Ouběnice nejsou řešeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

P.3 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

viz příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., část II. odst. 1 d)

Odůvodnění vymezení ploch, které jsou předmětem vyhodnocení, je obsaženo v kapitolách odůvodnění:

- **Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch**
- **Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch přestavby**
- **Přehled a zdůvodnění ploch změn v krajině**

P.3.1 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Rozsah záborů dle druhů pozemků (údaje v ha):

OZN. PLOCHY	POZN.	URČENÍ PLOCHY	DRUH POZEMKU							ZPF CELKEM (HA)	NEZEM. PŮDA (HA)	CELKEM (HA)
			LE	OS	OZ	PU	SZ	TT	VP			
Z01	Z	BV						0,19		0,19		0,19
Z02	Z	BV		0,26							0,26	0,26
Z03	Z	SV		0,46							0,46	0,46
Z04		SV						0,21		0,21		0,21
Z05		TI						0,50		0,50		0,50
Z07	Z	BV				0,11				0,11		0,11
Z08	část Z	BV				0,23				0,23		0,23
Z09	Z	BV				0,29	0,10			0,39		0,39
Z10		BV				0,09				0,09		0,09
Z11		OS		1,16							1,16	1,16
Z12		BV				0,08		0,45		0,53		0,53
Z15		BV						0,27		0,27		0,27
Z16		BV				0,50				0,50		0,50
Z17		BV						0,48		0,48		0,48
Z18		VK						0,38		0,38		0,38
Z19		TI		0,03							0,03	0,03
Z20		BV				0,11				0,11		0,11
P01	Z	SV		0,88		0,23				0,23	0,88	1,11
P02	Z	SV					0,34	0,16		0,50		0,48
P03	Z	TI		0,35							0,35	0,35
CELKEM			0	3,14	0	1,58	0,41	2,73	0	4,75	3,14	7,88

Vysvětlivky:

označení plochy:	Z02	zastavitelná plocha
	P03	plocha přestavby
	R01	plocha územní rezervy
poznámka:	Z	plocha leží v zastavěném území
navržené využití:	SV	bydlení smíšené venkovské
	BV	bydlení venkovské
	OS	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
	VK	výroba a skladování – skladování
	TI	technická infrastruktura – inženýrské sítě
druhy pozemků:	LE	les
	OS	ostatní plochy
	OZ	ostatní zeleň
	PU	orná půda
	SZ	sady, zahrady
	TT	trvalý travní porost
	VP	vodní plocha
	ZPF	zemědělský půdní fond

Všechny návrhové plochy, které jsou předmětem záboru půdního fondu, představují celkem **7,88 ha**; z toho zemědělská půda činí **4,75 ha**.

Údaje o zařazení jednotlivých ploch záborů do tříd ochrany ZPF:

OZN. PLOCHY	URČENÍ PLOCHY	TŘÍDA OCHRANY						CELKEM (HA)
		0	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z01	BV			0,17	0,02			0,19
Z02	BV	0,26						0,26
Z03	SV	0,46						0,46
Z04	SV						0,21	0,21
Z05	TI				0,50			0,50
Z07	BV					0,11		0,11
Z08	BV					0,23		0,23
Z09	BV					0,39		0,39
Z10	BV				0,02	0,07		0,09
Z11	OS	1,16						1,16
Z12	BV				0,36		0,17	0,53
Z15	BV				0,21		0,06	0,27
Z16	BV						0,50	0,50
Z17	BV				0,47		0,01	0,48
Z18	VK				0,38			0,38
Z19	TI	0,03						0,03
Z20	BV				0,11			0,11
P01	SV	0,88		0,23				1,11
P02	SV			0,23	0,27			0,50
P03	TI	0,35						0,35
CELKEM		3,14	0	0,63	2,52	0,80	0,78	7,88

Vysvětlivky:

třída ochrany 0 = není zemědělský půdní fond

Návrhem územního plánu jsou nejvíce dotčeny půdy zařazené do **V. třídy ochrany**, z menší části do **III. třídy ochrany** a **II. třídy ochrany** a z malé části do **IV. třídy ochrany**.

Územní plán se snaží minimalizovat zábory půd s nejvyšší třídou ochrany, byť v některých případech se jedná o plochy v zastavěném území či tvoří pouze část navrhovaných parcel a zastavitelné plochy nelze většinou situovat pouze na půdách s nejnižším stupněm ochrany.¹²

¹² Zábory ZPF v daném území v nejvyšší II. třídě ochrany jsou navrženy v následujících plochách:

P01 – jedná se fakticky o uvedení do souladu se skutečností, neboť vyjímaná plocha je tvořena stávající účelovou komunikací s asfaltobetonovým povrchem, která byla využívána původně pro potřeby sousedního bývalého zemědělského areálu a byla vybudována již před desítkami let. Plochu z výše uvedeného důvodu nelze zemědělsky obhospodařovat.

P02 – vyjímaná plocha se nachází v zastavěném území a jedná se částečně o plochu zahrady a částečně o trvalý travní porost. Obě plochy funkčně tvoří součást bývalého statku a nelze je účelně zemědělsky obhospodařovat.

Z01 – plocha se nachází v zastavěném území a leží mezi dvěma parcely RD a dvěma komunikacemi (silnicí III/10227 a místní účelovou komunikací) a nelze ji účelně zemědělsky využívat.

P.3.2 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Návrhem územního plánu nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo lesní pozemky.

V ochranném pásmu lesa, tj. ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa, se nacházejí části těchto zastavitelných ploch:

- Z03 plocha smíšená obytná – venkovská**
- Z11 plocha bydlení v rodinných domech – venkovská**
- Z12 plocha bydlení v rodinných domech – venkovská**
- R01 plocha bydlení v rodinných domech – venkovská**
- R02 plocha smíšená obytná – venkovská**

V případě dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je nutno postupovat podle §14, odst. (2) zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) a je vždy třeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek.

R. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Námítky dle § 52 odst. 2 stavebního zákona a § 172 odst. 5 správního řádu byly uplatněny.

podatel doručeno dne číslo jednací	stručné znění	rozhodnutí o námítkách
Námítky veřejnosti		
Zdeněk Klán	Jako vlastník pozemku parc. č. 201/10 v katastrálním území Ostrov u Ouhěnic (dále jen "Pozemek") tímto podávám připomínku k návrhu územního plánu obce Ouběnice , jehož zpracování bylo zveřejněno Oddělením výstavby Městského úřadu Dobříš dne 11.10.2021 (dále jen "Územní plán") a žádám o odstranění nesouladu mezi textovou částí návrhu Územního plánu a výkresovými podklady k návrhu Územního plánu spočívající v zapracování navrhované zastavitelné plochy Z20 ze zpracovaných výkresových (mapových) podkladů také do textové části návrhu Územního plánu.	Námítce se vyhovuje <i>Odůvodnění</i> Námítka byla podána včas a oprávněnou osobou. Obsahem námítky je uvedení do souladu textové a grafické části, kdy do textové části nebyla zohledněna úprava po společném jednání spočívající ve vymezení zastavitelné plochy Z20. Tato plocha nebyla vyhodnocena na zábory ZPF a návrh územního plánu se tak stal zmatečným. S ohledem na přehlednost územního plánu je potřeba tento nesoulad napravit a zpracovat zastavitelnou plochu také do textové části do všech příslušných kapitol (F.1 – vymezení zastavitelných ploch; 3.5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení; P.3 vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL).
Ing. Roman Archman	<ol style="list-style-type: none"> 1) Žádám zúžení lokálního biokoridoru LK03 na Předmětných pozemcích (44/8 a 44/10 v k.ú. Ostrov u Ouběnic) na 7.5 m od osy potoka. 2) Žádám zúžení lokálního biokoridoru LK03 z šířky 35 m na šířku 15 m v zastavěném území obce Ostrov a v plochách Z17 a Z18 návrhu územního plánu s osou biokoridoru v ose potoka, případně tento biokoridor zúžit na šířku 15 m i v zastavěném území obce Ouběnice. 	Námítce se částečně vyhovuje <i>Odůvodnění</i> Námítka byla podána včas a oprávněnou osobou. Obsahem námítky je zúžení biokoridoru LK03 na dotčených pozemcích a v přilehlém zastavěném území. ÚSES má stanovené minimální rozměry (šířku) a maximální délku, kdy je možné zajistit funkčnost ÚSES. Po konzultaci s dotčeným orgánem bylo dohodnuto, že grafická šířka biokoridoru bude zachována, ale budou

		k tomuto konkrétnímu biokoridoru uvedeny podmínky nezastavitelnosti pásu 6 m od břehu vodního toku (včetně zákazu oplocení). Biokoridor v rámci zastavěného i zastavitelného území má dle současných podmínek pouze částečně zachovanou funkčnost, která je vázána zejména na těleso vodního toku s bezprostředními břehovými porosty.
Dana Hejnalová	<p>Požadují zařadit části pozemků 390/1, 410/1 a 409/2 (označených jako R02), do zastavitelných ploch SV či BV, při současném vyjmutí z územní rezervy R02 a zrušení podmínky etapizace. Požadujeme zahrnout pás nejbliže ke stávající zástavbě cca. 25 – 30 m (dle předloženého náčrtu)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nesouhlasím se zařazením plochy R02 do 2. Etapy zástavby, vázané na využití plochy R01. Etapizací je de facto zablokováno využití dotčených pozemků na 15 a více let. 2) Problémová křižovatka Ostrov jako evidovaný závažný dopravní problém se netýká našich pozemků vymezených v ploše R02, samotná komunikace by se řešila nejdříve před samotnou realizací jednotlivých objektů a zásahy do přilehlých pozemků by byly minimální. K ploše R01 vede stávající komunikace, využívána moji rodinou a jako přístup je dostačující a není potřeba realizovat cestu novou. 3) Nebude se jednat o výběžek zastavěného území, protože obec na přilehlých pozemcích plánuje výstavbu také (R01) a tím předpokládá rozvoj tímto směrem. Odůvodnění územního plánu „samostatným výběžkem“ zástavby je irrelevantní. 	<p>Námítka lze vyhovět</p> <p>Odůvodnění Námítka byla podána včas a oprávněnou osobou. Vyhováním námítce by se návrh územního plánu nedostal do rozporu s požadavky stavebního zákona, s nadřazenou dokumentací, ani se schváleným zadáním. Posouzení dle zvláštních právních předpisů bude zajištěno stanovisky dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o námitkách.</p> <p>Požadavek na rozšíření zastavitelné plochy byl uplatněn již k návrhu pro společné jednání, ale bez konkrétní specifikace na zahrnutí pouze částí pozemků. Proto byl původní záměr vyhodnocen jako nepřiměřený zásah do krajinného rázu (výběžek nového zastavěného území) a s ohledem na navrženou plochu územní rezervy R01 byly zahrnuty dotčené pozemky do stejného časového horizontu (územní rezervy) a navíc podmíněny etapizací s ohledem na potenciální přístupnost lokalit R01 a R02.</p> <p>Návrh zastavitelné plochy byl po veřejném projednání upřesněn a záměrem je vymezení zastavitelného prostoru v šířce cca. 30 m, který přímo navazuje na současné zastavěné území a přiměřeně rozšiřuje zástavbu příslušné lokality.</p> <p>Ad. 1) Samotné vymezení územní rezervy je způsob etapizace, tedy nejprve je potřeba využít zastavitelné plochy a při následné změně územního plánu je potřeba tyto územní rezervy prověřit a zachovat, vyjmout, případně převést na zastavitelnou plochu. V případě potenciálního využití pouze částí pozemků je etapizace bezpředmětná a může být rozvoj vázaný nikoliv na plochu R01, ale na plochu stávající zástavby s funkčním využitím BV.</p> <p>Vhodné by bylo přesunout část plochy Z12 na požadovanou část dotčených pozemků.</p> <p>Ad. 2) Dopravní řešení a komplikace popisované ke konkrétní křižovatce v Ostrově nemá souvislost s danou lokalitou. Pro využití ploch a pozemků pro bydlení je potřeba splnit požadavky vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území v navazujícím řízení a územní plán musí takové využití a napojení</p>

		<p>umožnit (v případě, že je vymezena zastavitelná plocha)</p> <p>Ad. 3) Pokud by byla zahrnuta plocha celých pozemků a byla vymezena v jiném časovém horizontu, než souvislá lokalita Za Horou (I a II), pak by se jednalo o samostatný výběžek v rámci jednoho časového horizontu (záměru).</p> <p>Konečné rozhodnutí o podobě územního plánu je v kompetenci zastupitelstva obce, které rozhoduje také o námitkách a připomínkách (po projednání s dotčenými orgány). S ohledem na zájmy chráněnými orgánem územního plánování, pak lze námitce vyhovět.</p> <p>Katastrální mapa G Dobříš (mestodobris.cz) po dohodě s dotčenými orgány a namítající je možné vymezit způsobem uvedeným v odkazu.</p>
Ing. Jana a Josef Mášovi	<p>Žádáme o jeho zařazení do ÚP a o změnu ve využití uvedeného pozemku p.č. 460/7 v projednávaném územním plánu z plochy místní a účelové komunikace a zařazení do plochy smíšené obytné. Pozemek plynule navazuje na plochy pozemků v našem vlastnictví určené k zastavění.</p>	<p>Námitce se vyhovuje</p> <p>Odůvodnění</p> <p>Námitka byla podána včas a oprávněnými osobami. Vyhověním námitce by se návrh ÚP nedostal do rozporu s požadavky stavebního zákona.</p> <p>Dle ustanovení stavebního zákona (§ 2) se jedná o součást zastavěného stavebního pozemku. Jedná se o další pozemkovou parcelu pod společným oplocením se stavebním pozemkem st. 24. Pozemek by tedy měl být zahrnutý do stejné funkční plochy jako stavební pozemek. Jedná se o součást uzavřeného „areálu“.</p>
Námitky oprávněných investorů		
Povodí Vltavy s.p.	<p>A. Jako oprávněný investor nevznáší Povodí Vltavy, státní podnik, k předloženému návrhu územního plánu Ouběnice k veřejnému projednání žádnou námitku.</p>	

S. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

R.1 PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ V RÁMCI SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ, TJ. DLE § 50 STAVEBNÍHO ZÁKONA

podatel doručeno dne číslo jednací	stručné znění	vyhodnocení
Připomínky veřejnosti		
Pavel Pecka	<p>Nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch určených k bydlení a žádá o zahrnutí části pozemku 56/1 k.ú. Ouběnice u Dobříše mezi zastavitelné plochy určené k bydlení.</p>	<p>Pozemek patří do II. třídy ochrany ZPF; pořizovatel nedoporučuje vyhovět připomínce a nevymezovat požadovanou zastavitelnou plochu s ohledem na potenciální rozpor se stanoviskem dotčeného orgánu zákonem o ochraně ZPF a se zadání ÚP.</p>

Mgr. Zdeněk Klán	Nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch určených k bydlení a žádá o zahrnutí části pozemku 201/10 k.ú. Ostrov u Ouběnic mezi zastavitelné plochy určené k bydlení.	Vyhováním připomínce by se návrh ÚP nedostal do rozporu s požadavky stavebního zákona. O podobě ÚP rozhoduje v samostatné působnosti zastupitelstvo obce, které požaduje vyhovět připomínce s tím, že nárůst zastavitelných ploch by se kompenzoval vyjmutím plochy Z15, případně přesunem ploch Z13 a Z14 do zastavitelných ploch.
Bohumila Hejnalová	Nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch určených k bydlení a žádá o zahrnutí části pozemku 75/5 a 78/6 k.ú. Ouběnice u Dobříše mezi zastavitelné plochy určené k bydlení.	Část pozemku 75/5 patří do II. třídy ochrany ZPF; pořizovatel nedoporučuje vyhovět připomínce a nevymezovat požadovanou zastavitelnou plochu s ohledem na potenciální rozpor se stanoviskem dotčeného orgánu zákonem o ochraně ZPF a se zadání ÚP.
Bohumila Hejnalová	Nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch určených k bydlení a žádá o zahrnutí části pozemku 309/1 a 410/1 k.ú. Ouběnice u Dobříše mezi zastavitelné plochy určené k bydlení.	Pozemky tvoří velký výběžek do volné krajiny a z urbanistického hlediska se jeví jako nevhodné. Severně od těchto pozemků je vymezena územní rezerva, pořizovatel doporučuje zahrnout tuto plochu do územní rezervy R01. Zastupitelstvo požaduje zahrnutí pozemků do územní rezervy.
Zdeněk Burgr	Nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch určených k bydlení a žádá o zahrnutí části pozemku 67/1 k.ú. Ouběnice u Dobříše mezi zastavitelné plochy určené k bydlení.	Pozemek patří do II. třídy ochrany ZPF; pořizovatel nedoporučuje vyhovět připomínce a nevymezovat požadovanou zastavitelnou plochu s ohledem na potenciální rozpor se stanoviskem dotčeného orgánu zákonem o ochraně ZPF a se zadání ÚP.
Připomínky oprávněných investorů		
1.Sčv	Požaduje upravit textovou část týkající se zásobování vodou, zejména aktuální dodávky, záměr a výhled budoucího zásobování nových zastavitelných ploch a potřeba sledovat maximální stávající kapacity zásobování pitnou vodou a případně řešit její navýšení.	Upravit text dle požadavku oprávněného investora, bude zmíněn požadavek na prověření kapacit zásobování pitnou vodou. Nejedná se o požadavek, který by měl za následek zásadní změnu koncepce a nutnost omezení navrhovaného rozvoje. Problematické může být další navýšení zastavitelných ploch s ohledem na kapacitu zásobování. Je potřeba řešit zásobování všech potenciálních nemovitostí, alespoň ve stejném časovém horizontu.
Povodí Vltavy s.p.	<p>V textu postrádá ucelenou kapitolu Vodní hospodářství, vodní toky, v níž by byl uveden seznam vodních toků na území obce včetně jejich správců, informace o záplavových územích a limitech využití území (nezastavitelnosti manipulačních pruhů podél břehových hran, kategorií rybních vod.</p> <p>Likvidaci splaškových vod v místech bez možnosti napojení na veřejnou kanalizaci požadujeme řešit pomocí jímek s vyvážením na centrální ČOV.</p> <p>Ve schváleném Plánu dílčího povodí Dolní Vltavy v útvary povrchových vod DVL_01000 Kocába od pramene po ústí do toku Vltava je navrženo opatření „Revitalizace Kocáby Višňová – Rybníky (ID DVL220145) Jelikož navrhovatel není u tohoto opatření uveden, doporučujeme se v tomto případě obrátit na AOPK ČR, neboť na základě jejich návrhu byla opatření tohoto charakteru do plánů zařazena.</p>	<p>Toto nemá vliv na koncepci ÚP. Vhodné alespoň u zastavitelných ploch zmínit manipulační pruhy od břehových hran. Doporučení na ucelení textu o vodním hospodářství.</p> <p>Společný požadavek s dotčeným orgánem (vodoprávní úřad).</p> <p>Možno využít jako podklad, ovšem nad rámec koncepce a podrobnosti ÚP. Jedná se o konkrétní opatření, která by měla být v rámci funkčních ploch zohledněna (umožněna). Jedná se o záměr vodohospodářského opatření, které je možné v nezastavěném území realizovat.</p>

R.2 PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ, TJ. DLE § 52 ODST. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA, § 172 ODST. 4 SPRÁVNÍHO ŘÁDU

datum doručení číslo jednací podatel	stručné znění	návrh vyhodnocení
Připomínky veřejnosti		
Stanislav Kopecký	Nesouhlasí se zařazením do Územního plánu Ouběnice pozemkovou parcelu číslo 317/3. Uvedená parcela je mezi jeho zahradou s rodinným domem zcela bez návaznosti. S touto plochou (par.č. 317/3) navrženou k zástavbě pro venkovské bydlení by souhlasil v další etapě za podmíněk, že budou do navrhovaného územního plánu Ouběnice přidány i část jeho pozemků parcel, číslo 317/2 a parcel, číslo 323/2 a to do stejného režimu a legalizovaná současná místní komunikace.	Připomínce se nevyhovuje Připomínka byla podána včas. Obsahem připomínky je nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy v těsném sousedství pozemků a nemovitosti připomínkujícího. Důvodem je vysoká zastavěnost daného území, zamezení výhledu do krajiny a zmenšující se „klid“ k životu, na druhou stranu požaduje v případě nevyjmutí této zastavitelné plochy, její rozšíření na pozemky vlastní. Touto argumentací si připomínkující přímo protiřečí a jedná se o zmatečnou připomínku. Potenciální rozšíření zastavitelné plochy by muselo, mimo jiné, řešit také adekvátní dopravní přístup ke všem pozemkům v dané ploše s ohledem na příslušné vyhlášky. Vyhováním připomínce by se návrh územního plánu nedostal do rozporu s požadavky stavebního zákona, s nadřazenou dokumentací ani se schváleným zadáním. V případě vyhovění připomínce také tím, že by dále byla navyšována rozloha zastavitelných ploch, by pravděpodobně byla v rozporu se stanoviskem dotčeného orgánu ochrany ZPF, který již při společném jednání požadoval omezení zastavitelných ploch. Tomuto požadavku bylo vyhověno mimo jiné tím, že bylo aktualizováno zastavěné území a nové plochy na základě připomínek nebyly vymezovány. Vyhováním připomínce v části vyjmutí navržené zastavitelné plochy by mělo za následek podstatnou úpravu návrhu, kdy by vlastník pozemku nemohl na případnou změnu reagovat, a to by vyvolalo opakované veřejné projednání. O podobě územního plánu rozhoduje v samostatné působnosti zastupitelstvo obce. Zastupitelstvo obce prostřednictvím určeného zastupitele požaduje zachovat vymezení zastavitelné plochy v rozsahu pro veřejné projednání.
Připomínky oprávněných investorů		
Povodí Vltava s.p.	Nadále postrádáme uvedení kategorie rybných vod, což je klíčový údaj pro volbu technologie čištění splaškových odpadních vod.	Kategorie rybných vod není podrobností spadající do koncepce územního plánu. Samotná technologie čištění splaškových odpadních vod je řešena v navazujícím řízení (tedy v řízení o umístění stavby, případně ve stavebním povolení) a její posouzení je v kompetenci stavebního úřadu. V rámci řízení je Povodí Vltavy dotčeným orgánem a může uplatňovat tyto požadavky při podrobnějším řízení. Územní plán dle § 43 stavebního zákona „ stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce") “, uspořádání

		<p><i>krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.</i> ÚP tedy nemůže řešit ani v podrobnostech prvků regulačního plánu výběr technologie konkrétní stavby.</p> <p>Pokud bude v kapitole vodního hospodářství, případně technické infrastruktury (odvádění a čištění odpadních vod) uvedena kategorie rybných vod, nebude se jednat o informaci, která by měla vliv na celkovou koncepci rozvoje území.</p>
--	--	---